

AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram-org

Commune de

FEY



PLU

Plan Local d'Urbanisme /

DOSSIER GÉNÉRAL

Date de référence du dossier / 27 avril 2015

Approbation initiale du POS : 03-12-1984

Approbation du PLU : 29-08-2014

PROCEDURE EN COURS

Modification du PLU

Engagement procédure AM 11 décembre 2014

Enquête publique AM 09 février 2015

Approbation DCM 30 avril 2015

REGLEMENT /

MODIFICATION N°1 DU PLU



SOMMAIRE

Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre 1 : zone UA	15
Chapitre 2 : zone UB	21
Chapitre 3 : zone UX	27
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Chapitre 4 : zone 1AU	35
Chapitre 5 : zone 1AUx	41
Chapitre 6 : zone 2AU	45
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	47
Chapitre 7 : zone A	49
Chapitre 8 : zone N	53
ANNEXES	
1-Liste des emplacements réservés	57
2-Liste des servitudes au titre du L.123-2 b) du code de l'urbanisme	59

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fey. Il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols de Fey.

Article 2

Structure générale du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable. Le règlement graphique délimite notamment :

Les zones urbaines sont dites "**zones U**". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- Elles sont classées en **zone 1AU** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Elles sont classées en **zone 2AU** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites "**zones A**". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**". Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- **Structure du règlement écrit**

Le **titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de P.L.U. proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

Le **titre II** précise les « **Dispositions applicables aux zones urbaines** », le **titre III** les « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** » et le **titre IV** les « **Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles** ». Ils comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du P.L.U. applicables à une zone donnée.

- **L'articulation des règles entre elles**

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

- **Cas particulier de l'application des articles 1 et 2**

Ces articles distinguent les types de construction définis en fonction de leur destination (habitation, activités industrielles, commerciales, artisanales,...) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce.

- **La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »**

Les prescriptions du P.L.U. s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais à « l'unité foncière », c'est-à-dire à « **l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire** ».

Article 3

Prévention des risques naturels et technologiques

3.1. Prévention des risques naturels

- **Aléa retrait-gonflement des argiles :**

L'aléa retrait-gonflement des argiles touche la quasi-totalité du territoire de la commune de Féy. Cet aléa devra notamment être pris en compte dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

3.2. Prévention des risques technologiques

- **Transport de matières dangereuses :**

Oléoduc de l'Etat exploité par TRAPIL

Dans les secteurs signalés au règlement graphique par un figuré spécifique, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante, les distances d'éloignement au regard de la canalisation devant être respectées, pour assurer sa sécurité et celle des riverains, sont définies par le règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures liquides défini par Arrêté Ministériel.

Article 4

Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

4.1. Préservation du patrimoine bâti local (7° de l'art. L 123-1-5 du Code de l'urbanisme)

Sans objet.

4.2. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles des zones urbaines (9° de l'art. L 123-1-5 du Code de l'urbanisme)

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs de terrains cultivés à protéger indiqués au règlement graphique, à l'exception des abris de jardin, dans la limite de 12 m² de surface projetée et d'un abri de jardin par unité foncière.

4.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont identifiés aux documents graphiques :

- Par une trame spécifique, concernant les délimitations surfaciques ;
- Par un trait bleu épais pour les ruisseaux ou sections de ruisseaux concernés.

4.3.1. Réservoirs de biodiversité constituant des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à restaurer, identifiés au titre du 7° de l'art. L 123-1-5 du Code de l'urbanisme en vue de la préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue

Secteurs et éléments délimités ou représentés au règlement graphique :

- Le secteur Ap : réservoir prairial de biodiversité en zone agricole.
- Le secteur Nh : réservoir de biodiversité de prairie humide en zone naturelle.
- Le secteur Nf : réservoir forestier de biodiversité en zone naturelle.
- Les ruisseaux : sont représentés les ruisseaux (ou sections de ruisseaux) constitutifs de la trame bleue et importants pour la préservation de la biodiversité.

Dans ces secteurs ainsi que sur les ruisseaux ou parties de ruisseaux concernés, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les réservoirs de biodiversité à protéger, à mettre en valeur ou à restaurer, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4.3.2. Protection des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité

Les secteurs Nc sont délimités au règlement graphique. Ils constituent des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue qu'il convient de protéger particulièrement au droit des espaces de développement du village.

4.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme les concernant.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Article 5

Définitions

- **Alignement** : (article 6 de chaque règlement de zone)

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies et espaces publics terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« l'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

- **Limites séparatives** : (article 7)

Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière, autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

- **Accès**

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

- **Bâtiment annexe**

Contigu ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités qui est directement lié à la destination de la construction principale.

Article 6

Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

6.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions (articles 6, 7 et 8)

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,25 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

En outre, la couverture des terrasses, à l'exclusion de leur fermeture, est autorisée dans les marges de recul des constructions par rapport aux seules limites séparatives de l'unité foncière, sous réserve de respecter une distance minimum de 1,90 mètre par rapport à ces limites.

6.2. Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

6.3. Mode de calcul de la hauteur des constructions (articles 10 notamment)

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée depuis le point de l'égout du toit ou de l'acrotère le plus proche du niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

6.4. Constructions existantes (article 2 notamment)

Nonobstant les dispositions du règlement de chacune des zones du PLU, les travaux d'entretien, d'amélioration et d'extension limitée sont autorisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout changement de destination de ces constructions.

Article 7

Obligations en matière de stationnement

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du POS

8.1 Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement Pour toute construction nouvelle, extension et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante	Par tranche entamée de 60 m ²	1
	<u>Emplacements « visiteurs » complémentaires</u> : - à partir de 320 m ² de surface de plancher et par tranche entamée de 320 m ² supplémentaire	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
Bureaux	par tranche entamée de 30 m ²	1
Commerce	- commerce ≤ 120 m ²	1
	- commerce > 120 m ² : Par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires	1
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m ²	1

Industrie	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ²	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

8.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

. Constructions et locaux destinés à l'habitation

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

. Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de 25 m² par tranche même incomplète de 2 500 m² de surface de plancher.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- Zone UA : cœur du village
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles soient utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UA 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour des personnes utilisant ces accès sont interdits

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UA 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches. Toutefois :

- toute construction nouvelle ne peut être implantée en recul de plus de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue. ;
- les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches ;
- les bâtiments et constructions annexes peuvent être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- es constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 13 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres. Toutefois, pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UA 9

Emprise au sol maximale des constructions

Pas de prescription.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Volume et toitures

Les toitures de la construction principale seront couvertes de tuiles rouges ou brunes et doivent présenter 2 ou 4 pans parallèles à la voie. Toutefois :

- les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ;
- les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou munies d'un dispositif visant à retenir les eaux pluviales ;
- les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée dans ces conditions s'intègre harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine.

La toiture des bâtiments annexes, est traitée en toiture terrasse ou en toiture à deux pans couverte de tuiles rouges ou brunes ou de matériaux en ayant l'aspect. Dans ce cas, si le bâtiment est visible de la voie publique ou privée, le faîtage doit être parallèle à la voie.

11.2. Matériaux, aspect, couleurs

Les enduits auront la teinte des enduits à la chaux naturelle. Toutefois :

- ponctuellement, une couleur différente de celle de la chaux peut être autorisée en façade sous réserve de respecter une harmonie ;
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre est autorisé.

11.3. Eléments de façade tels que percements et balcons

Les balcons, loggias sont à proscrire en façade sur rue.

11.4. Adaptation au sol des constructions

Les affouillements et exhaussements de sol autorisés devront conduire les constructions à s'implanter au niveau le plus proche possible du terrain naturel avant terrassement.

Le niveau de l'entrée doit se situer à 50 cm maximum par rapport soit au niveau du terrain naturel au droit de la façade, soit au niveau fini de la route qui dessert la construction. .

L'accès au garage doit se trouver dans une limite de plus ou moins 20 cm du terrain naturel au droit de la façade. Toutefois, une solution différente peut être autorisée dans le cas de terrains en pente.

11.5. Clôtures

Lorsque l'édification de clôtures est envisagée, un plan détaillé des clôtures sur rue et en limites séparatives est exigé dans la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Les clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives,
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,60 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue et en limites séparatives latérales jusqu'à la façade sur rue de la construction principale, ne devront pas excéder 1,20 m.

Au-delà de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures, qu'elles soient végétales ou d'une autre nature, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés. Les conteneurs collectifs doivent obligatoirement être enterrés.

Article UA 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UA 13

Espaces libres et plantations

20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UA 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions.

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE **UB**

- Secteur UB1 : développements récents du village
- Secteur UB2 : développements récents du Clos des Peupliers

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles soient utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UB 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour des personnes utilisant ces accès sont interdits

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article UB 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 6 mètres de la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois :

- une implantation différente peut être admise lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une ou des constructions principales existantes.
- les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- les bâtiments et constructions annexes peuvent être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 3 ares, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 50% maximum.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à concurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Volume et toitures

Les toitures de la construction principale seront couvertes de tuiles rouges ou brunes et doivent présenter 2 ou 4 pans parallèles à la voie. Toutefois,

- les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ;
- les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou munies d'un dispositif visant à retenir les eaux pluviales ;
- les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée dans ces conditions s'intègre harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine.

La toiture des bâtiments annexes, est traitée en toiture terrasse ou en toiture à deux pans couverte de tuiles rouges ou brunes ou de matériaux en ayant l'aspect. Dans ce cas, si le bâtiment est visible de la voie publique ou privée, le faîtage doit être parallèle à la voie.

11.2. Matériaux, aspect, couleurs

Les enduits auront la teinte des enduits à la chaux naturelle. Toutefois :

- ponctuellement, une couleur différente de celle de la chaux peut être autorisée en façade sous réserve de respecter une harmonie ;
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre, est autorisé.

11.3. Eléments de façade tels que percements et balcons

Les balcons, loggias sont à proscrire en façade sur rue.

11.4. Adaptation au sol des constructions

Les affouillements et exhaussements de sol autorisés devront conduire les constructions à s'implanter au niveau le plus proche possible du terrain naturel avant terrassement.

Le niveau de l'entrée doit se situer à 50 cm maximum par rapport soit au niveau du terrain naturel au droit de la façade, soit au niveau fini de la route qui dessert la construction. .

L'accès au garage doit se trouver dans une limite de plus ou moins 20 cm du terrain naturel au droit de la façade. Toutefois, une solution différente peut être autorisée dans le cas de terrains en pente.

11.5. Clôtures

Lorsque l'édification de clôtures est envisagée, un plan détaillé des clôtures sur rue et en limites séparatives est exigé dans la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Les clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives,
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,60 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue et en limites séparatives latérales jusqu'à la façade sur rue de la construction principale, ne devront pas excéder 1,20 m.

Au-delà de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures, qu'elles soient végétales ou d'une autre nature, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés. Les conteneurs collectifs doivent obligatoirement être enterrés.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UB 13

Espaces libres et plantations

20% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert engazonné et planté.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UB 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE **UX**

- Zone UX Tuilerie, ancienne RD 66
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UX 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges

Article UX 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- les constructions ou locaux destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- les constructions destinées aux bureaux et aux commerces à condition qu'elles soient complémentaires et liées à des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les aménagements, installations et occupations du sol liées à des activités de loisir, les aires de jeu et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient associées ou complémentaires et compatibles avec les constructions destinées à l'hébergement hôtelier que la zone a vocation à accueillir.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;

Article UX 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Aucune occupation ou utilisation du sol ne peut disposer d'un accès automobile direct sur la RD 66.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le retournement des poids lourds et véhicules de toutes natures et notamment les véhicules de sécurité et de service.

Article UX 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article UX 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article UX 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions sur les constructions existantes doivent respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 66 ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux autres voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en retrait, soit à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

Article UX 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article UX 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à :

- 6 mètres dans le cas d'une toiture en pente ;
- 9 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UX 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article UX 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article UX 13

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en espace vert engazonné et planté.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article UX 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article UX 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article UX 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

- Secteur 1AU1 - Allée du Bois
- Secteur 1AU2 - Allée du Bois
- Secteur 1AU3 - En Vrouelle

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
 - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
 - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Article 1AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous conditions :

- les commerces, à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité, que leur surface soit inférieure à 400 m² de surface de plancher et qu'ils s'intègrent dans des constructions dont l'architecture et l'aspect s'inscrit en cohérence avec les volumes bâtis du village ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles soient utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :

- s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble à destination principale d'habitation, portant sur la totalité d'un secteur de la zone 1AU ;
- ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles ;
- dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles est apprécié au regard de chaque lot.

Article 1AU 3

Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article 1AU 4

Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 1AU 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies publiques ou privées communes qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions de toutes natures peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Par rapport aux voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum et de 6 mètres au maximum de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois,

- dans tous les cas, le garage intégré à la construction principale ou constituant un bâtiment annexe doit être implanté en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de cette voirie.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction principale doit jouxter l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un garage ou d'un bâtiment annexe accolé à la construction principale. Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux immeubles collectifs ou d'habitat intermédiaire abritant plus de 3 logements.

Lorsqu'en conséquence de l'alinéa précédent, le bâtiment principal ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres.

Aucun bâtiment principal ne peut jouxter la limite de fond de parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 9

Emprise au sol

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

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m² et les abris de jardins à occurrence de 12 m², dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

11.1. Volume et toitures

Les toitures de la construction principale seront couvertes de tuiles rouges ou brunes et doivent présenter 2 ou 4 pans et une ligne de faîtage parallèle à la voie. Toutefois,

- Une orientation différente du faîtage pourra être autorisée dans le cas d'une opération d'aménagement intéressant un ensemble cohérent de constructions à énergie positive ou répondant aux principes de l'architecture bioclimatique.
- les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ;
- les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou munies d'un dispositif visant à retenir les eaux pluviales ;
- les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée dans ces conditions s'intègre harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine.

La toiture des bâtiments annexes, est traitée en toiture terrasse ou en toiture à deux pans couverte de tuiles rouges ou brunes ou de matériaux en ayant l'aspect. Dans ce cas, si le bâtiment est visible de la voie publique ou privée, le faîtage doit être parallèle à la voie.

11.2. Matériaux, aspect, couleurs

Les enduits auront la teinte des enduits à la chaux naturelle. Toutefois :

- ponctuellement, une couleur différente de celle de la chaux peut être autorisée en façade sous réserve de respecter une harmonie ;
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre, est autorisé.

11.3. Eléments de façade tels que percements et balcons

Les balcons, loggias sont à proscrire en façade sur rue.

11.4. Adaptation au sol des constructions

Les affouillements et exhaussements de sol autorisés devront conduire les constructions à s'implanter au niveau le plus proche possible du terrain naturel avant terrassement.

Le niveau de l'entrée doit se situer à 50 cm maximum par rapport soit au niveau du terrain naturel au droit de la façade, soit au niveau fini de la route qui dessert la construction. .

L'accès au garage doit se trouver dans une limite de plus ou moins 20 cm du terrain naturel au droit de la façade. Toutefois, une solution différente peut être autorisée dans le cas de terrains en pente.

11.5. Clôtures

Lorsque l'édification de clôtures est envisagée, un plan détaillé des clôtures sur rue et en limites séparatives est exigé dans la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux-

Les clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives,
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,60 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue et en limites séparatives latérales jusqu'à la façade sur rue de la construction principale, ne devront pas excéder 1,20 m.

Au-delà de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, les clôtures, qu'elles soient végétales ou d'une autre nature, ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

11.6. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans chacun des secteurs 1AU (1AU1, 1AU2, 1AU3), il sera aménagé un point de collecte enterré directement accessible depuis une voie publique ou privée aménagée en conséquence, permettant l'apport volontaire des déchets préalablement triés ainsi que leur collecte par les services qui en ont la charge.

Article 1AU 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU 13

Espaces libres et plantations

40% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace vert engazonné et planté.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article 1AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article 1AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

Article 1AU 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

- Zone 1AUx, RD 68.
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUx 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules et dépôts à l'air libre,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne,
- les carrières et décharges

Article 1AUx 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions:

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage ;
- les constructions ou locaux destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités économiques autorisées.
 - lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;

Les occupations, utilisations du sol installations et travaux qui ne sont pas interdits ne sont en outre autorisées que s'ils respectent les conditions suivantes :

- le projet d'aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce et d'artisanat et porter sur la totalité des emprises de la zone ;
- dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone ;
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division

en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre du règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Article 1AUx 3 **Accès et voirie**

3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Aucune occupation ou utilisation du sol ne peut disposer d'un accès automobile direct sur la RD 66.

3.2. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 m et doivent permettre le retournement des véhicules de sécurité et de service.

Article 1AUx 4 **Desserte par les réseaux**

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif ;

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Article 1AUx 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 1AUx 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD 66 et RD 68 ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

Article 1AUx 9

Emprise au sol

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

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 9 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUx 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article 1AUx 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUx 13

Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et les espaces de pleine terre aménagés en espace vert engazonné et planté.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

Article 1AUx 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article 1AUx 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article 1AUx 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE **2 AU**

- Zone 2AU voie du Pont, allée des Chardonnerets
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 2AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que les installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sans objet.

Article 2AU 3

Accès et voirie

Pas de prescription

Article 2AU 4

Desserte par les réseaux

Pas de prescription

Article 2AU 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

Article 2AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription

Article 2AU 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article 2AU 10

Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription

Article 2AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de prescription

Article 2AU 12

Stationnement des véhicules

Pas de prescription

Article 2AU 13

Espaces libres et plantations

Pas de prescription

Article 2 AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions

Article 2AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

Article 2AU 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A

- Zone A
- Secteur Ap : réservoir prairial de biodiversité en zone agricole

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Dans le secteur Ap, sont interdits tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article 2, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière concernée et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Dans les réservoirs de biodiversité, particulièrement dans les secteurs Ap et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Article A 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD 66 et RD 68.

Article A 4

Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A31
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à concurrence de 20% de la surface de plancher existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :

- cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.
- cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article A 9

Emprise au sol

Pas de prescription

Article A 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

- cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les clôtures devront soit laisser un espace libre sur une hauteur de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau du sol naturel, soit disposer d'un maillage suffisamment large ou d'ouvertures suffisamment nombreuses et de dimension comparable, pour permettre le passage de la petite faune.

Article A 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 13

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

Article A 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article A 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE **N**

- **Zone N** : zone naturelle
- **Secteur Na** : secteur naturel du bois de La Haie Focard.
Un sous-secteur **Nac** constructible est délimité dans le secteur Na
- **Secteur Nc** : secteur naturel de protection des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité
- **Secteur Ne** : secteur naturel d'équipements collectif
- **Secteur Nh** : réservoir de biodiversité de prairie humide en zone naturelle
- **Secteur Nf** : réservoir forestier de biodiversité en zone naturelle
Un sous-secteur **Nfc** constructible est délimité dans le secteur Nf

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focard concerne un périmètre de **58 ha** portant sur le secteur Na et une partie des secteurs Nf et Nh. Les sous-secteurs constructibles Nac et Nfc cités ci-dessus sont situés à l'intérieur du périmètre de cette OAP.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2.
- A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Dans les secteurs Nc et Nh, les constructions de toutes natures sont interdites, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nc, Nh et Nf, sont interdits tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 2, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

- Dans l'ensemble de la zone N, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans l'ensemble du secteur Na, les installations, mobiliers et aménagements nécessaires à la pratique des activités de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres en dehors des autorisations de défrichement délivrées au titre du code forestier ;
- Dans le sous-secteur Nac, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart ;
- Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Dans le sous-secteur Nfc, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, les types d'occupation et d'utilisation du sol visés ci-dessus ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les réservoirs de biodiversité et particulièrement dans les secteurs Nh, Nf et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Article N 3

Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD 66 et RD 68.

Article N 4

Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, une alimentation en eau répondant aux besoins des constructions et installations par une station de pompage et de traitement des eaux de l'étang pourra être autorisée, sous réserve de l'accord et du respect

des conditions fixées par l'Agence Régionale de Santé et plus généralement par les autorités compétentes, dans des conditions répondant à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 5

Superficie minimale des terrains

Pas de prescription.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A31,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à occurrence de 20% de la surface de plancher existante.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies ;
- à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois :

- cette distance peut être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.
- cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ni à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein-air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique.

- Dans le secteur Ne, les bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable :

- aux bâtiments annexes dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique.

Article N 9

Emprise au sol

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 % de la surface de ce secteur. Le calcul de l'emprise au sol est effectué globalement par rapport à la surface cumulée des sous-secteurs Nac et Nfc.

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Toutefois, dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart correspondant aux sous-secteurs Nac et Nfc du règlement graphique, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à :

- 4,60 m maximum au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée ; toutefois une hauteur de 5,00 m au faîtage peut être autorisée pour les locaux techniques qui le nécessitent.
- 10,00 m au faîtage pour une construction nouvelle ouverte au public comportant un étage sur rez-de-chaussée.

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

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,

- l'adaptation au sol. Les clôtures devront soit laisser un espace libre sur une hauteur de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau du sol naturel, soit disposer d'un maillage suffisamment large ou d'ouvertures suffisamment nombreuses et de dimension comparable, pour permettre le passage de la petite faune.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du parc de plein air et de loisirs de la Haie Focart, et plus particulièrement dans le secteur délimité dans lequel les constructions sont autorisées, l'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'utilisation du bois, permettre de leur assurer une insertion optimale dans l'environnement et être compatible avec le caractère forestier et la préservation de la perception paysagère du site.

Article N 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de loisirs de La Haie Focart, la localisation de l'offre de stationnement devra être compatible avec les indications de l'OAP.

Article N 13

Espaces libres et plantations

Les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

A l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la base de plein air et de loisirs de La Haie Focart, l'espace situé entre la limite ouest des parkings « VL » et « BUS » et la limite des espaces publics situés le long de la RD68, devra faire l'objet d'un renforcement du boisement de la lisière par des plantations.

Article N 14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article N 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

ANNEXES

PLU DE FEY

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » (L.123-1-5)

N°	DESTINATION	BEBEFICIAIRE	SURFACE
	1. Voies et ouvrages publics		
1	Elargissement de la voie du Pont	Commune	00ha 02a 04ca
2	Elargissement de la rue du Château d'Eau	Commune	00ha 01a 03ca
3	Elargissement de l'allée des Chardonnerets	Commune	00ha 03a 25ca
4	Création d'une voie piétons cyclistes de fey à Augny	Commune	00ha 41a 88ca
5	Création d'une voie piétons cyclistes de Fey à Marieulles	Commune	00ha 18a 67ca
6	Création d'un parking de covoiturage	Commune	00ha 48a 66ca
7	Chemin de liaison Corvée Bertaucourt	Commune	00ha 03a 56ca
8	Liaison des chemins sur le Sommy	Commune	00ha 09a 51ca
	2. Installation d'intérêt général		
	3. Espaces verts		
SURFACE TOTALE DES EMPLACEMENTS RESERVES			01ha 28a 60ca