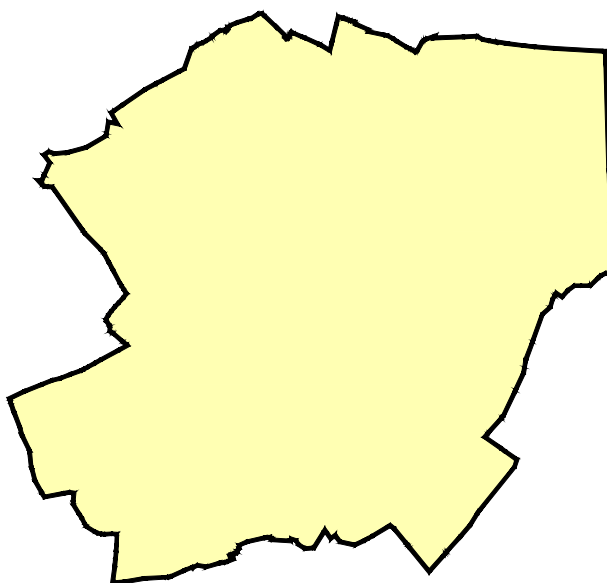




COMMUNE DE FAY-AUX-LOGES (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	30 octobre 2014
Révision "allégée" le	7 juillet 2016
Modifié le	15 octobre 2020
Modification simplifiée le	5 mars 2020

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- ✚ la zone UA,
- ✚ la zone UB qui comprend :
 - des secteurs UBa comprenant un sous-secteur UBao
 - des secteurs UBb comprenant un secteur UBbo et un secteur UBba,
 - un secteur UBe,
- ✚ la zone UI qui comprend un secteur UIa, un secteur UIb et un secteur UIc.

(la zone UA, les secteurs UBa et UBao et UIa sont situés dans les périmètres de monuments historiques modifiés).

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont:

- ✚ la zone AUao, située dans le périmètre de protection modifié de l'église,
- ✚ la zone 1AUI
- ✚ la zone 2AUI.

La zone agricole dite zone A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV et qui comprend des secteurs Ah, un secteur Aa et un secteur Ax.

La zone naturelle et forestière dite zone N auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V : Cette zone comporte :

- un secteur Na correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.
- un secteur Ne réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Nl pouvant accueillir les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping et de caravanage.
- Un secteur Nh dans lequel les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes et qui comprend un sous-secteur Nha correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre du bourg et aux extensions anciennes de part et d'autre du canal d'Orléans. Les constructions sont soit à un niveau (rez-de-chaussée + combles), soit à deux niveaux (rez-de-chaussée + étage + combles).

Toute la zone est comprise dans le périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.

Le présent règlement a pour objectif essentiel d'organiser une urbanisation en harmonie avec l'existant.

Rappel : tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports, ou loisirs, motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.13 - Les sous-sols.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal

Peuvent être autorisés sous condition :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.4 - Les travaux d'entretien ou ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 2.5 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

c) Electricité et Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Le long des sections de voies indiquées au plan par des flèches conformément à la légende :

- le principe général est celui de l'ordre continu. Ce principe est obtenu par une implantation à l'alignement. Lorsque la (les) construction(s) n'occupe(nt) pas la totalité de la façade du terrain, le complément doit être réalisé par une clôture ;
- une implantation particulière (sens du bâtiment, implantation en limite(s) séparative(s) ou en continuité par rapport à un ensemble bâti) peut être autorisée ou imposée pour améliorer la continuité urbaine et/ou architecturale.

6.2 - Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 5 mètres.

6.3 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit lorsque l'ordre continu est déjà réalisé le long de la voie.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Le long des sections de voies indiquées au plan par des flèches conformément à la légende :

- l'ordre continu est obtenu par une implantation des constructions en limite(s) séparative(s).
- l'implantation en limite(s) séparative(s) n'est pas obligatoire pour les extensions et d'une manière générale chaque fois que l'ordre continu est déjà réalisé. Il conviendra alors de respecter la règle de prospect de l'article 7.2 ci-après et d'assurer la continuité du bâti avec un mur ou un mur-bahut surmonté d'une grille.

7.2. - Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de celle-ci : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit dans ce cas être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3. - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- o en limite séparative.
- o avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, partie triangulaire de murs pignons, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. La règle de prospect ne s'applique pas pour les extensions des constructions non conformes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres lorsque lesdites constructions comportent des toits à pans. Dans le cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.1 - Toitures

11.1.1. - Constructions principales et leurs extensions

Les matériaux de toiture sont la tuile plate de pays à recouvrement (au moins 22 tuiles au m²), l'ardoise naturelle rectangulaire 30x40 ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison minimum de 35° sans débordement latéral supérieur à 5 cm. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (tourelles, terrassons, croupes...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates sont autorisées pour les extensions des constructions principales.

Seuls sont autorisés les lucarnes à deux versants minimum et les châssis de toit. Ces derniers (les châssis de toit) devront être en nombre limité et de dimension réduite et de préférence aménagés sur les faces arrières des constructions.

Ces diverses dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas s'appliquer en cas d'extension ou de réfection d'une toiture existante.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.1.2. - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau. Lorsqu'il s'agit d'une construction à pan, la pente doit avoir une inclinaison minimale de 25°. Les toitures plates sont autorisées.

Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25° lorsqu'il s'agit d'une construction à pan. Les toitures plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

11.2 - Matériaux de façade - Menuiseries

12.2.1 - Constructions principales et leurs extensions

Les couleurs des enduits et des façades doivent tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes trop vives ou criardes sont interdites.

Les enduits seront réalisés de préférence au mortier de chaux traditionnel de finition brossée, talochée fin ou lissée à la truelle mais non grattée. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux blanche en veillant à leur coloration et à leur finition. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable par des pigments naturels restant dans les mêmes tonalités (sable, paille, blé...).

Les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses ou parpaings, ne doivent pas rester apparents.

Les menuiseries seront peintes, les teintes étant choisies dans le nuancier RAL annexé au présent règlement. Les menuiseries pourront également être de teinte chêne, châtaignier ou noyer.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine

12.2.2 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois, pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Clôtures

Les clôtures, portails et portillons seront aussi simples et sobres que possible.

L'aspect des murs et murs-bahut devra être en harmonie avec celui de la façade de la construction.

Les couleurs des grilles et autres éléments ajourés doivent rester en harmonie avec celles des menuiseries de la construction et respecter les teintes définies par le 4^{ème} alinéa de l'article 11.2.1.

Les haies devront être composées d'espèces variées choisies de préférence dans la liste jointe en annexe au règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, cette hauteur pouvant être dépassée légèrement par les portails, les poteaux et les piliers.

Clôtures sur voies :

Seuls sont autorisés :

- les murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres,
- les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés ou doublés par une haie.
- de plus, uniquement le long des venelles, les grillages doublés d'une haie. Dans ce cas, les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont admises si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension limitée ou de réfection d'une clôture non conforme à ces règles.

11.4 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- construction soumise à l'avis conforme motivé de l'Architecte des Bâtiments de France,
- constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...,
- construction d'architecture contemporaine de qualité.

Article UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé :

- 1 - Pour les immeubles à usage d'habitation: 2 places par unité de logement.
- 2 - Pour les autres constructions, un nombre de places correspondant aux besoins.

Article UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum :

- 60% de la superficie de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre pour les installations et constructions à usage d'habitation.
- 30% de la superficie de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre pour les installations et constructions d'autres destinations.

SECTIONN III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UA15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux parties récentes du bourg en périphérie du centre ancien. Les constructions sont le plus souvent à un niveau (rez-de-chaussée + combles). Elle est destinée à l'habitation (ou éventuellement à l'artisanat ou à des activités sans nuisances).

Le présent règlement a pour objectif essentiel d'organiser une urbanisation en harmonie avec l'existant.

A noter qu'une partie de la zone UB est concernée par les servitudes relatives au forage communal.

La zone comporte :

- un secteur UBa correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique et qui comprend *un sous-secteur UBao* faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n° 3).
- Un secteur UBb qui correspond aux secteurs présentant un habitat moins dense et qui comprend *un sous-secteur UBbo* faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n° 3) et *un sous-secteur UBba* correspondant au périmètre de protection modifié de l'ancienne usine élévatoire du canal.
- Un secteur UBe réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans les secteurs UBa et sous-secteurs UBba, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les sous-sols.
- 1.12 - Dans les secteurs et sous-secteurs UBa, UBao et UBba, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal

Peuvent être autorisés sous condition :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - En secteurs UBao et UBbo, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation prévues en pièce n°3 du présent PLU.
- 2.2 - Les travaux d'entretien ou ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut un dispositif d'assainissement non-collectif devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera conçu et implanté de façon à autoriser le branchement ultérieur sur le réseau public par dérivation à l'amont de la fosse septique ou de tout autre dispositif de traitement non-collectif.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

c) Electricité et Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement.

6.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour l'extension des constructions non conformes à la règle.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, les bâtiments de moins de 3,5 m de hauteur à l'égout du toit peuvent être édifiés en bordure des limites séparatives.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... et la partie triangulaire de murs pignons ne sont pas à prendre en compte pour l'application de la règle de prospect du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres lorsque lesdites constructions comportent des toits à pans. Dans le cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif, publics ou privés ouvrages des services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.1 - Toitures

11.1.1. Constructions principales et leurs extensions

Les matériaux de toiture des constructions à usage d'habitation sont la tuile, l'ardoise naturelle ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation seront à deux versants principaux, d'une inclinaison minimum de 35° sans débordement latéral supérieur à 10 cm. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Les toitures plates sont également autorisées.

Seuls sont autorisés les lucarnes à deux versants minimum et les châssis de toit. Ces derniers (les châssis de toit) devront être en nombre limité et de dimension réduite et de préférence aménagés sur les faces arrière des constructions.

Ces diverses dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas s'appliquer en cas d'extension ou de réfection d'une toiture existante.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.1.2. - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon à la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau. Lorsqu'il s'agit d'une construction à pan, la pente doit avoir une inclinaison minimale de 25°. Les toitures plates sont autorisées.

Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°, lorsqu'il s'agit d'une construction à pan. Les toitures plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

11.2 - Matériaux de façade - Menuiseries

12.2.1 - Constructions principales et leurs extensions

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes trop vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses ou parpaings, ne doivent pas rester apparents.

Les menuiseries seront peintes, les teintes étant choisies dans le nuancier RAL annexé au présent règlement. Les menuiseries pourront également être de teinte chêne, châtaignier ou noyer.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Dans le secteur UBa s'appliquent de plus les dispositions suivantes :

- Les enduits seront réalisés de préférence au mortier de chaux traditionnel de finition brossée, talochée fin ou lissée à la truelle mais non grattée. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux blanche en veillant à leur coloration et à leur finition. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable par des pigments naturels restant dans les mêmes tonalités (sable, paille, blé...). Les enduits plastiques sont interdits.

12.2.2. - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Clôtures

Les clôtures, portails et portillons seront aussi simples et sobres que possible.

L'aspect des murs et murs-bahut devra être en harmonie avec celui de la façade de la construction.

Les couleurs des grilles et autres éléments ajourés doivent rester en harmonie avec celles des menuiseries de la construction et respecter les teintes définies par le 3^{ème} alinéa de l'article 11.2.1.

Les haies devront être composées **d'espèces variées** choisies de préférence dans la liste jointe en annexe au règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La hauteur maximale des clôtures sur voies est fixée à 1,50 mètres, celle des clôtures sur limites séparatives à 2 mètres, ces hauteurs pouvant être dépassées légèrement par les portails, les poteaux et les piliers.

Clôtures sur voies :

Seuls sont autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 1.50 mètres maximum.
- les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés ou doublés par une haie,

- les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont admises si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.
- les haies.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension limitée ou de réfection d'une clôture non conforme à ces règles.

11.4- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 11.5 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
 - construction soumise à l'avis conforme motivé de l'Architecte des Bâtiments de France,
 - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
 - constructions d'architecture contemporaine de qualité.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé :

- 1 - Pour les immeubles à usage d'habitation: 2 places par unité de logement.
- 2 - Pour les autres constructions, un nombre de places correspondant aux besoins.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les parties communes des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être accompagnées de plantations d'arbres en quantité suffisante pour s'accorder à l'aspect rural de la commune.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

- 13.4. - Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum :
- 60% de la superficie de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre pour les installations et constructions à usage d'habitation.
 - 30% de la superficie de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre pour les installations et constructions d'autres destinations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UB15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités économiques ainsi que des équipements nécessaires à son fonctionnement et à celui d'entreprises environnantes. Sont notamment autorisées les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de service. Elle comprend :

- un secteur U1a situé dans le périmètre de protection modifié de l'église.
- un secteur U1b et un secteur U1c dans la zone d'activités de l'Évangile.
- Un secteur U1p réservé uniquement aux activités commerciales, de bureaux et de services à proximité direct du centre bourg.

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

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article UI2,
- 1.2- Les constructions agricoles.
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article UI2.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article UI2.
- 1.8 - Les garages collectifs de caravane de plein air.
- 1.9 - Les constructions à usage d'activités commerciales qui ne seraient pas liées aux constructions à usage industriel, artisanal ou de services de la zone.
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - Les terrains pour la pratique des sports, ou loisirs, motorisés
- 1.12 - Les golfs
- 1.13 - Dans le secteur U1a, les occupations et utilisations du sol autres que celles visées en 2.5 ci-dessous.
- 1.14 - Dans le secteur U1p, les occupations et utilisations du sol autres que celles visées en 2.5 ci-dessous.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

- 2.1 - Les aires de stationnements à condition qu'elles soient liées des activités non interdites à l'article UI1.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la défense - incendie, à l'aménagement d'espaces publics, ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

2.3 - Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité n'est pas interdite à l'article UI1 ou nécessaires aux entreprises environnantes.

2.4 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements visés à l'article précédant et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activités.

2.5 - Dans le secteur U1a, uniquement les travaux d'entretien et de gestion du silo à l'exception de toute extension.

2.6 - Dans le secteur U1p, uniquement les constructions et installations à destination commerciale, de services et de bureaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 -CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau de collecte des eaux usées ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau sur un dispositif d'assainissement réalisé conformément à la réglementation en vigueur et des caractéristiques du milieu récepteur. Ce dispositif autorisera un branchement ultérieur sur le futur réseau collectif.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif d'assainissement que les effluents correspondant à la réglementation en vigueur, notamment dans les limites compatibles en qualité ou en quantité avec leur traitement à la station d'épuration. Les conditions de rejet sont fixées sous la forme d'une convention.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Electricité - Télécommunications

Les réseaux nouveaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous réserve des prescriptions particulières de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme relatives aux parties non urbanisées des bandes de 100 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 2060 s'appliquent les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres en recul de l'alignement.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés à 10 m de distance au moins des limites séparatives.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 10 mètres des espaces boisés classés de l'article UI13 ci-dessous.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments y compris les bâtiments annexes doit être telle que la surface imperméabilisée (constructions + cours de service + voiries + aires de stationnement) n'excède pas:

- 60 % de la superficie du terrain dans le secteur UIb,
- 60 % de la surface du terrain dans le secteur UIc.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments mesurée au sommet de la construction est fixée à 9 mètres.

Toutefois, dans le secteur UIa, au-delà de cette hauteur, seuls les ouvrages techniques de faible importance (cheminées, antennes ...) sont autorisés, sans toutefois dépasser 12 mètres hors tout.

Dans les secteurs UIb et UIc : peuvent être exemptés des règles de hauteur, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour des raisons fonctionnelles, les ouvrages techniques complémentaires au bâtiment principal et indispensables à l'activité.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les ouvrages techniques et les bâtiments annexes doivent faire partie intégrante du projet architectural et paysager.

11.2 Matériaux - façades :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales des bâtiments seront traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci.

Lorsqu'elles seront utilisées, les couleurs devront être en harmonie avec celles du site et des constructions avoisinantes.

Pour le bâti et les bardages, on recherchera des teintes s'intégrant aux frondaisons végétales proches. Les teintes vives et criardes, luminescentes et agressives ainsi que la teinte blanc pur sont interdites. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

11.3 Toitures :

Les couvertures en tôle non prélaquée sont interdites.

11.4 Clôtures :

Les clôtures seront constituées de grillage vert à maille rigide sur ossature verte d'une hauteur variant de 1,50 à 2,00 m (respect de la topographie des lieux).

Elles seront implantées à l'alignement et en limite séparative et pourront être doublées par une haie végétale.

Les portails et portillons seront d'aspect « acier laqué ou aluminium » et de ton vert foncé.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il ne pourra se faire dans les marges de recul fixées à l'article UI6.

Le nombre de places de stationnement à prévoir devra être au minimum de 1 place pour un emploi, et :

- dans le cas d'activité hôtelière, 1, place pour 30 m² de Surface de plancher,
- dans le cas d'activité commerciale, 1 place pour 30 m² de surface de vente.

Il est par ailleurs exigé des aires de stationnement suffisantes pour accueillir les véhicules de livraison, de service et des visiteurs.

ARTICLE UI13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs UIb et UIc, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 10 mètres des espaces boisés classés.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en aire de service ou de stationnement seront engazonnées et/ou plantées. Le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur à un arbre pour 200 m² d'espace vert.
- Dans les secteurs UIb et UIc, 30% de la surface du terrain devra être affectée aux espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les essences végétales s'apparenteront à la végétation indigène locale existante.
- Les abords des aires de stockage seront aménagés afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UI15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UI16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AUao

Caractère de la zone

Cette zone peu équipée mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activités compatibles avec le voisinage peuvent y être admises. Elle correspond plus spécifiquement à d'anciennes friches industrielles que la commune souhaite réhabiliter.

Ce secteur fait l'objet de schémas d'aménagement figurant dans les "**Orientations d'Aménagement et de Programmation** " du PLU qui serviront de référence à l'urbanisation de ce secteur.

La zone AUao doit être urbanisée de façon contrôlée et organisée, c'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées mais des opérations d'aménagement d'ensemble peuvent y être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble du secteur,
- que la réalisation des équipements soit assurée.

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

ARTICLE AUao1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.9 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - les sous-sols.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE AUao2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'ils se fassent lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Les équipements publics, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'alinéa 2.1.

2.3 - Les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (tels que commerciaux, culturels, sportifs...) ainsi que les autres constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUao1 et à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUao3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Article AUao4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

c) *Electricité et Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article AUao5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUao6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - La construction principale sera implantée avec un retrait compris entre 3m et 6m par rapport à l'alignement.

6.2 - Les annexes isolées seront implantées en fond de parcelle.

Article AUao7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quand la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... et la partie triangulaire de murs pignons ne sont pas à prendre en compte pour l'application de la règle de prospect du présent article.

Article AUao8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUao9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUao10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres lorsque lesdites constructions comportent des toits à pans. Dans le cas de toiture plate, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif, publics ou privés ouvrages des services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

Article AUao11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.1 - Toitures

Les matériaux de toiture des constructions à usage d'habitation sont la tuile, la tuile mécanique ou l'ardoise rectangulaire (au moins 22 tuiles ou ardoises au m²) ou des matériaux d'aspect et de teinte identique.

Les toitures des constructions d'habitation de niveau R seront à 2 versants d'une inclinaison comprise entre 38° et 45°, celles de niveau R+1 pourront comporter des croupes.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les lucarnes de toit seront à deux versants et implantées au droit des façades.

Les châssis de toit devront être en nombre limité et de dimension réduite.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.2 - Matériaux de façade - Menuiseries

Les matériaux utilisés pour les façades des annexes seront identiques à ceux des façades des constructions principales, excepté pour les abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les couleurs des enduits et des menuiseries extérieures doivent tenir compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes trop vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses ou parpaings, ne doivent pas rester apparents.

Les montants des lucarnes, des fenêtres et portes-fenêtres seront en brique, pierre ou élément maçonné préfabriqué.

Les menuiseries seront peintes, les teintes étant choisies dans le nuancier RAL annexé au présent règlement. Les menuiseries pourront également être de teinte chêne, châtaignier ou noyer.

Les enduits seront réalisés de préférence au mortier de chaux traditionnel de finition brossée, talochée fin ou lissée à la truelle mais non grattée. On pourra utiliser des enduits industriels à base de chaux blanche en veillant à leur coloration et à leur finition. La teinte de l'enduit sera donnée par le sable par des pigments naturels restant dans les mêmes tonalités (sable, paille, blé...). Les enduits plastiques sont interdits.

En outre, pour les maisons de la rue Alphonse Desbrosse, le soubassement et les appuis seront marqués par un bandeau filant sur la façade.

11.3 - Clôtures

Les clôtures, les portails et portillons seront aussi simples et sobres que possible. L'aspect des murs et des murs-bahut, lorsqu'ils sont autorisés, devra être en harmonie avec celui de la façade de la construction. De même, les couleurs des grilles et autres éléments ajourés, lorsqu'ils sont autorisés, doivent rester en harmonie avec celles des menuiseries de la construction. Les haies devront être composées d'espèces variées choisies de préférence dans la liste annexée au présent règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf si elles sont constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Clôtures sur voies :

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètres.

Seuls sont autorisés :

- Coté voie principale : les murs maçonnés et les murs-bahuts surmontés d'éléments ajourés ou doublés par une haie.
- Coté voie secondaire : les murs maçonnés, les grillages doublés d'une haie taillée et les haies taillées seules.
- Coté desserte interne : les murs maçonnés, les grillages doublés d'une haie taillée et les haies taillées seules.

11.4- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m par rapport au terrain naturel.

11.5 - Garages - Abris de jardin

Les garages seront soit accolés à la maison avec une toiture à 2 pentes identiques à celles de la maison, soit compris dans la maison.

Les abris de jardin et autres annexes seront implantées à l'arrière de la parcelle.

11.6 - Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- construction soumise à l'avis conforme motivé de l'Architecte des Bâtiments de France,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants,
- construction d'architecture contemporaine de qualité.

Article AUao12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé 2 places par unité de logement.

Article AUao13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les parties communes des opérations d'aménagement doivent être accompagnés de plantations d'arbres rappelant une ambiance de parc côté voies principale et secondaires et une ambiance de résidence boisée en interne.

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum :

- 60% de la superficie de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre pour les installations et constructions à usage d'habitation.
- 30% de la superficie de l'unité foncière dont la moitié en pleine terre pour les installations et constructions d'autres destinations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUao14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE AUao15-OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AUao16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE 1AUI

Caractère du secteur

La zone 1AUI est destinée à recevoir des activités de toute nature sur unités foncières de taille variée, à l'exception près, d'activités exclusivement commerciales, ainsi que tous équipements nécessaires à son fonctionnement.

La ZAC s'intègre dans l'aménagement d'ensemble du parc d'activités des Loges en prolongement d'une partie déjà réalisée dite zone d'activités de l'Evangile.

Située le long de la RD 2060 et de la RD 921, la zone 1AUI est destinée à présenter une image cohérente de village d'activités dans un environnement paysager. Pour ce faire, les opérations seront de qualité tant en ce qui concerne l'architecture que les éléments d'accompagnement (clôtures, transformateurs, postes de gardiennage...) et le traitement des espaces extérieurs.

Par ailleurs, la création de cette ZAC s'accompagne d'une démarche de Haute Qualité Environnementale que les opérations devront intégrer dans leur conception.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur 1AUIa affecté préférentiellement à des activités industrielles, artisanales et de services sur un parcellaire de surface variée.
- Un secteur 1AUIb affecté préférentiellement à des activités industrielles et artisanales sur une maille parcellaire de grande surface.
- Un secteur 1AUIc affecté préférentiellement à des activités de restauration, d'hôtellerie ou de service.
- Un secteur 1AUId affecté préférentiellement à des activités industrielles et artisanales sur une maille parcellaire de grande surface et admettant des hauteurs plus importantes.
- Un secteur 1AUIe, affecté aux équipements d'accueil de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations autres que celles prévues à l'article 1AUI 2
- Les constructions et opérations à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1AUI 2.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire (en dehors de celles liées au chantier).
- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.
- Les dépôts et décharges à l'air libre qui ne seront pas directement liés à l'activité de l'entreprise.
- Particulièrement, les dépôts de terre et matériaux provenant des chantiers de construction qui ne seraient pas destinés à être réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux travaux, à la défense contre l'incendie, ou à l'aménagement des espaces extérieurs.

ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUI 2.1 - sont admis :

En secteurs 1AUIa, 1AUIb et 1AUId :

- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, ainsi que les extensions à ces activités.
- Les activités tertiaires et de services et leurs extensions qui ne remettent pas en cause le caractère du secteur.
- Les aires de stockage dans les conditions définies aux articles 12 et 13 du présent titre.
- Les ouvrages d'utilité publique ou technique nécessaires au fonctionnement de la ZAC.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux, à la défense contre l'incendie ou à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Le dépôt d'hydrocarbures à condition que ces installations soient nécessaires à l'activité de l'établissement industriel, et qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Spécifiquement au secteur 1AUIa :

Les installations définies ci-dessus, qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la législation sur les installations classées, sont autorisées à condition que soient mis en place les moyens permettant de réduire les nuisances engendrées par leur fonctionnement ou d'en atténuer les effets.

Spécifiquement et exclusivement en secteur 1AUIc et 1AUIe:

Les équipements d'accompagnement liés au fonctionnement de la ZAC ou à celui des établissements du parc d'activités (Restauration, Hôtellerie, Crèches, etc.).

1AUI 2.2 - Sont également admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance et la sécurité des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activités. Pour ces constructions, il pourra être présenté une demande de permis intégrée à celle du bâtiment d'activités. En aucun cas, ces constructions d'habitation ne pourront précéder l'implantation du bâtiment d'activités.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1AUI 3.1 - Voiries

Les terrains seront desservis par les voies collectives figurant sur le schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Ces voies pourront être complétées par des voies de distribution internes à chaque îlot, rendues nécessaires par leur découpage interne.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies collectives devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les carrefours, voies et accès des parcelles seront aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds avec remorques.

1AUI 3.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation collective, dont les conditions répondent à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions envisagées. L'accès aux parcelles devra satisfaire aux règles de desserte et de sécurité concernant la lutte contre les incendies, la protection civile, la protection des piétons et des cyclistes, le ramassage des ordures ménagères. Les accès d'une installation à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit correctement assurée lors des manœuvres d'entrée ou de sortie du lot ;
- Les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements, y effectuer un demi-tour, sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie collective de desserte.

ARTICLE 1AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des réseaux sera souterrain exception faite des systèmes de collecte des eaux de pluie ou de ruissellement, bassin d'incendie, prétraitement des eaux usées qui peuvent rester aériens mais seront traités de façon paysagée.

1AUI 4.1 - Alimentation en eau, électricité et gaz

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

Cependant, pour les installations industrielles, les forages, les bassins de stockage d'eau de récupération, destinés à l'alimentation des pompes à chaleur, de sprinklers, d'arrosage ou de nettoyage sont autorisés après accord de l'autorité compétente. Ils feront l'objet d'études préalables intégrant un volet intégration au paysage et seront soumises aux différents services spécialisés susceptibles d'intervenir dans ce domaine, (BRGM, ARS, SDIS,.....).

Les différents branchements aux réseaux collectifs devront faire l'objet d'un accord avec l'aménageur concessionnaire ou de tout organisme s'y substituant.

1AUI 4.2 - Assainissement

Les dispositifs d'assainissement devront être conformes à la législation ou la réglementation en vigueur.

Toute construction ou tout aménagement du sol doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Selon l'activité, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonnée à un prétraitement approprié. La nature des ouvrages à prévoir, la qualité et la quantité des eaux admises dans le réseau collectif devront faire l'objet d'un accord avec l'aménageur concessionnaire ou de tout organisme s'y substituant.

Les eaux pluviales, notamment celles des parkings feront l'objet d'un pré traitement avant rejet aux équipements collectifs ou infiltration au milieu naturel.

En cas d'implantation d'une installation rejetant des quantités d'eau dépassant la capacité des équipements existants, il pourra être imposé la création d'équipements pour remédier aux besoins de collecte et d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle d'implantation de l'activité.

L'ensemble des dispositions relatives à l'assainissement fera l'objet d'un règlement particulier applicable sur le territoire du Parc d'activités des Loges, règlement établi dans le cadre du dossier de réalisation et annexé au cahier des charges de cession de terrains.

Cependant le stockage des eaux de récupération pour réutilisation dans l'activité, pour l'arrosage des espaces verts ou des besoins de nettoyage, conformément aux réglementations en vigueur est fortement encouragé.

ARTICLE 1AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1AUI 5.1 - Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

La dimension des terrains doit permettre de couvrir les besoins immédiats de l'activité et ses éventuels besoins d'extension, lorsqu'ils peuvent être établis.

1AUI 5.2 - Dispositions particulières aux secteurs 1AUIb et 1AUI d :

Les parcelles doivent recevoir tous les équipements nécessaires propres à satisfaire aux besoins en matière de traitement des eaux de pluie et de ruissellement à la parcelle, ainsi que tous besoins de bassin incendie, prétraitement des eaux usées, etc.

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

Les constructions devront être implantées au delà des marges de recul figurant au règlement graphique de la zone.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent s'implanter à 11 m minimum par rapport à la limite de chaussée et notamment pour les façades d'accès à la parcelle.

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

1AUI 7.1 - Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

- Les constructions s'implanteront à une distance minimum fixée à 4 m de toute clôture ou haie bocagère pour permettre le passage des engins de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie.
- Cette distance minimum peut être notablement majorée en fonction de la hauteur des bâtiments sur la parcelle pour assurer la protection incendie dans de bonnes conditions. Dans ce cas, La distance minimum imposée par les services de protection incendie sera majorée de 3 m pour permettre la plantation d'une haie bocagère comprenant des espèces à grand développement d'une hauteur supérieure à 2 m à maturité.

1AUI 7.2 - Dispositions particulières aux secteurs 1AUIb et 1AUI d :

- Les constructions s'implanteront à une distance minimum fixée à 4 m de toute clôture ou haie bocagère pour permettre le passage des engins de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie.
- Dans ces secteurs, la distance minimum imposée pour assurer la défense incendie pourra être majorée de 3 m pour permettre la plantation d'une haie bocagère comprenant des espèces à grand développement d'une hauteur supérieure à 2 m à maturité, compte tenu de la hauteur des bâtiments admis dans ces secteurs et particulièrement en secteur 1AUI d, les services compétents en matière de défense incendie devront être consultés.

1AUI 7.3 - Dispositions particulières par rapport aux limites des zones A et N

Le recul des constructions est fixé à 30 m minimum des limites des zones A ou N à l'exception de la frange de la zone Ne de l'Etang de l'Evangile, partie intégrante du périmètre de ZAC et espace collectif. Sur cette limite, s'appliqueront les règles fixées à l'Article 1AUI 7.1.

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

L'ensemble des bâtiments sur un même terrain constituera un ensemble cohérent. Ne peuvent être admis de bâtiments annexes de surfaces importantes qu'aux motifs d'impératifs de fonctionnement incontournables ou liés à la sécurité de l'exploitation.

Sur un même terrain, lorsqu'ils sont tolérés, les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière :

- Que les baies éclairant les pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal ;
- Qu'ils respectent la réglementation en matière de sécurité, notamment de protection contre l'incendie...

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

Les aménagements de surface devront être conçus de telle façon qu'ils ne rendent pas imperméables plus de 65 % de la surface de la parcelle (emprise au sol comprise). Devront être prises toutes dispositions techniques :

- Permettant de limiter le débit d'eaux pluviales rejeté aux équipements collectifs lorsqu'il est autorisé.
- Nécessaires à assurer l'infiltration à la parcelle (chaussée, réservoirs, bassins de rétention, puisards, etc...).

Une note de présentation jointe à la demande de permis de construire devra justifier des dispositions prises dans ce domaine.

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le niveau moyen du terrain naturel au pied de la façade et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur est limitée à 15 m pour l'ensemble des secteurs de la zone à l'exception :

Du secteur 1AUIc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Du secteur 1AUI d :

Une hauteur maximum de 22 m peut être admise pour 50% au plus des surfaces bâties pour chaque parcelle concernée. Pour les surfaces bâties restantes, la hauteur maximale est fixée à 15 m.

ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUI 11.1 - Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

Les bâtiments et ouvrages à édifier devront être conçus de façon à participer au bon aspect général du secteur, à la création d'une urbanisation de qualité très marquée d'une présence végétale de qualité.

Le volet paysage du permis de construire devra comprendre les indications précises sur la qualité et le coloris des matériaux de bardages extérieurs, les clôtures et le traitement des haies et des espaces libres du projet. Le non-respect du volet paysager peut s'opposer à la délivrance du certificat d'achèvement.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront parfaitement s'intégrer dans leur environnement. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation et des zones réservées aux espaces communs et aménagés pour l'accueil du public.

1AUI 11.2 - Dispositions particulières en matière de Haute Qualité Environnementale

La conception du projet devra contribuer à l'effort particulier en matière de Haute Qualité Environnementale qui a présidé à l'élaboration du projet d'ouverture de la zone d'activité des Loges. A cet effet, chaque candidat à la construction sur la zone devra concevoir son projet en ayant pris préalablement connaissance de l'opuscule intitulé CHARTE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE établi dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

1AUI 11.3 - Matériaux

Seront privilégiées la simplicité et la cohérence dans la conception :

- Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents.
- Les parements apparents seront de qualité, en matériaux naturels ou tous matériaux conçus exclusivement pour cet usage.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les façades arrière et latérales, les bâtiments à usage de stockage, seront traitées avec soin et en harmonie avec les façades d'accueil principales.
- Les couvertures en tôle non prélaquée sont interdites.
- L'harmonie des couleurs sera recherchée sans contraste coloré excessif.

1AUI 11.4 - Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples, harmonieusement organisés et révéleront les fonctions du bâtiment.

Les toitures à deux pentes apparentes sont à éviter.

1AUI 11.5 - Couleurs et signalétique de façade

L'harmonie des couleurs sera recherchée sans contraste coloré excessif.

Les couleurs devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes. Le blanc pur est interdit pour les bardages et revêtements extérieurs, les teintes faiblement réfléchissantes seront privilégiées.

Pour les entreprises œuvrant sous des couleurs déposées, l'usage de ces couleurs devra être adapté pour être compatible avec l'environnement général de la zone ;

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade ou placées à l'entrée de la parcelle. Les enseignes en surélévation du bâtiment sont interdites. Les couleurs et le graphisme des enseignes et logos devront être conçus avec l'ensemble du bâtiment, s'y intégrer de façon harmonieuse sans créer de contraste trop agressif.

1AUI 11.6 - Clôtures

La limite entre le domaine public et le domaine privé pourra être matérialisée par des clôtures, celles-ci seront doublées de haie de type bocager comprenant un mélange irrégulier d'arbres et d'arbustes sous forme buissonnante, de cépée, ou arbres fléchés, tirés de la liste et des définitions annexées au rapport de présentation du présent dossier de révision simplifiée. Les haies bocagères sont obligatoires sur toutes limites avec l'espace collectif et pour toutes limites séparatives dans les secteurs 1AUIb et 1AUI d.

Les portails et portillons seront d'aspect « métal ou aluminium » à barreaudages.

Les clôtures seront constituées de grillage rigide à grandes mailles orthogonales. Les couleurs admises sont le vert foncé, le noir ou le brun soutenu. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

1AUI 11.7 - Eclairage

Les dispositifs d'éclairage seront intégrés à des structures construites, installées au ras du sol ou similaires aux dispositifs utilisés pour l'éclairage des parties collectives.

1AUI 11.8 - Coffrets, équipements techniques assimilables, signalétique et signalisation

Les coffrets techniques, transformateurs, stations de relevages, ou autres petits équipements isolés sur la parcelle et nécessaires au bon fonctionnement des installations seront intégrés aux volumes bâtis, aux dispositifs de clôtures ou feront l'objet de mesures d'intégration paysagère, leur teinte sera harmonisée avec celle de l'ouvrage dans lequel ils sont intégrés.

La signalétique ou signalisation interne aux lots et nécessaire à leur bon fonctionnement s'inspirera des modèles mis en place dans le cadre de la réalisation de la zone pour les parties collectives ou sera intégrée aux bâtiments, murs et murets nécessaires dans le cadre de l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1AUI 12.1 - aires de stationnement et de manœuvre

L'aménagement doit intégrer toutes aires de stationnement des véhicules de service, du personnel, des visiteurs, des fournisseurs, et des véhicules de livraison quel que soit leur gabarit, en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un effort de plantation adaptée.

Les surfaces de parking seront judicieusement réparties en fonction de l'aménagement paysager du terrain. Leurs abords seront soigneusement traités par des plantations d'arbres isolés ou de haies, en vue d'intégrer harmonieusement ces surfaces au plan d'ensemble.

Il est exigé :

- dans le cas d'activités hôtelières, 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- dans le cas d'activités commerciales, 1 place pour 30 m² de surface de vente.
- dans les autres cas, le nombre de places exigé est calculé par rapport au nombre d'emplois ; ce calcul se fait non pas par rapport au nombre d'emplois sur le site, mais par référence au nombre de salariés présents concomitamment sur le site. Par exemple, pour une entreprise employant 100 salariés, fonctionnant par rotation d'équipes de 20 salariés, le nombre de places exigées correspond au nombre maximum de salariés présents sur le site au même moment, soit deux équipes représentant 40 personnes (au moment du changement d'équipe).

Ces aménagements intégreront les zones de manœuvres nécessaires à tous types de véhicules, y compris les aires nécessaires au demi-tour des véhicules lourds à l'intérieur du périmètre de l'activité.

1AUI 12.2 - aires de stockage

L'implantation d'une aire de stockage de produits ayant un rapport direct avec l'activité principale de l'entreprise pourra être autorisée à condition :

- De ne créer aucune gêne aux voisins ou à la collectivité.
- D'aménager les abords de l'aire afin de la soustraire à la vue depuis les espaces publics et des terrains voisins dès le début de son utilisation.

RAPPEL : Conformément à l'Article 1AUI 9, l'ensemble constitué de l'emprise au sol des bâtiments et des aires de circulation, de stationnement, de manœuvre et de stockage, rendues étanches dans l'aménagement, est limité à 65 % maximum de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres comprennent :

- les voies de circulation et de manœuvre ;
- les espaces talutés et plantés ;
- les aires de stationnement et de stockage (cf Article 1AUI 12)...

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service, de manœuvre ou de stationnement, seront obligatoirement traitées en espaces verts. Ces espaces verts doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle. Ces zones pourront recevoir les bassins, noues et tout équipement nécessaire à la gestion des eaux de pluie, aux nécessités de bassin d'incendie, au traitement avant rejet, ces équipements traités de façon paysagée.

Sur les parties des parcelles affectées aux espaces verts, les plantations comportant des arbres de haute tige seront regroupées sous forme de bosquets comme élément déterminant dans le paysage. Les essences végétales s'apparenteront à la végétation locale spontanée. (voir les essences végétales recommandées en annexe de rapport de présentation). Dans le cas d'une nécessité de dissimuler un élément de superstructure inesthétique (stockage, containers, etc...) on aura recours à ces mêmes essences.

Ces aspects du projet seront traités dans le volet paysage du permis de construire.

Les aires de stationnement des véhicules feront l'objet d'une composition plantée à raison d'un arbre pour 50 m² minimum, le nombre total d'arbres de haute tige sur le terrain ne pourra être inférieur à un arbre pour 100 m² d'espace libre. Toutefois, les sujets entrants dans la composition des haies bocagères ou bandes boisées rendues obligatoires par l'application du présent règlement ou le plan de composition n'entrent pas dans ce décompte.

Lorsque l'installation nouvelle se fait sur une parcelle déjà boisée, la préservation des sujets existants réutilisables dans un projet sera privilégiée, le décompte des arbres préservés par le projet étant pris en compte dans le respect des règles précédentes.

Les espaces boisés classés doivent être strictement respectés dans tous projets quel que soit l'opérateur à l'exception près des percées strictement nécessaires à la création des voiries collectives.

RAPPEL : Conformément aux règles des articles 1AUI 6, 1AUI 7 et 1AUI 11.6, les haies de type bocagère, telles que définies en annexe du rapport de présentation sont obligatoires pour toute limite sur l'espace collectif et pour toute limite séparative en secteur 1AUIb et 1AUI d.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1AUI 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE 1AUI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE 2AUI

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la deuxième phase de développement de la ZAC des Loges dans le prolongement de la zone d'activités de l'Evangile. La première phase étant arrivée à terme au niveau de la commercialisation, la Communauté de Communes a souhaité pouvoir programmer son aménagement et son ouverture à l'urbanisation.

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

ARTICLE 2AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations autres que celles prévues à l'article 1AUI 2
- Les constructions et opérations à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1AUI 2.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire (en dehors de celles liées au chantier).
- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.
- Les dépôts et décharges à l'air libre qui ne seront pas directement liés à l'activité de l'entreprise.
- Particulièrement, les dépôts de terre et matériaux provenant des chantiers de construction qui ne seraient pas destinés à être réutilisés dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux travaux, à la défense contre l'incendie, ou à l'aménagement des espaces extérieurs.

ARTICLE 2AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance et la sécurité des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activités. Pour ces constructions, il pourra être présenté une demande de permis intégrée à celle du bâtiment d'activités. En aucun cas, ces constructions d'habitation ne pourront précéder l'implantation du bâtiment d'activités.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la défense - incendie, à l'aménagement d'espaces publics, ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2AUI 3.1 - Voiries

Les terrains seront desservis par les voies collectives figurant sur le schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Ces voies pourront être complétées par des voies de distribution internes à chaque îlot, rendues nécessaires par leur découpage interne.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies collectives devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les carrefours, voies et accès des parcelles seront aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds avec remorques.

2AUI 3.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation collective, dont les conditions répondent à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions envisagées. L'accès aux parcelles devra satisfaire aux règles de desserte et de sécurité concernant la lutte contre les incendies, la protection civile, la protection des piétons et des cyclistes, le ramassage des ordures ménagères. Les accès d'une installation à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit correctement assurée lors des manœuvres d'entrée ou de sortie du lot ;
- Les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements, y effectuer un demi-tour, sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie collective de desserte.

ARTICLE 2AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des réseaux sera souterrain exception faite des systèmes de collecte des eaux de pluie ou de ruissellement, bassin d'incendie, prétraitement des eaux usées qui peuvent rester aériens mais seront traités de façon paysagée.

2AUI 4.1 - Alimentation en eau, électricité et gaz

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par des conduites de caractéristiques suffisantes.

Cependant, pour les installations industrielles, les forages, les bassins de stockage d'eau de récupération, destinés à l'alimentation des pompes à chaleur, de sprinklers, d'arrosage ou de nettoyage sont autorisés après accord de l'autorité compétente. Ils feront l'objet d'études préalables intégrant un volet intégration au paysage et seront soumises aux différents services spécialisés susceptibles d'intervenir dans ce domaine, (BRGM, ARS, SDIS,.....).

Les différents branchements aux réseaux collectifs devront faire l'objet d'un accord avec l'aménageur concessionnaire ou de tout organisme s'y substituant.

2AUI 4.2 - Assainissement

Les dispositifs d'assainissement devront être conformes à la législation ou la réglementation en vigueur.

Toute construction ou tout aménagement du sol doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Selon l'activité, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonnée à un prétraitement approprié. La nature des ouvrages à prévoir, la qualité et la quantité des eaux admises dans le réseau collectif devront faire l'objet d'un accord avec l'aménageur concessionnaire ou de tout organisme s'y substituant.

Les eaux pluviales, notamment celles des parkings feront l'objet d'un pré traitement avant rejet aux équipements collectifs ou infiltration au milieu naturel.

En cas d'implantation d'une installation rejetant des quantités d'eau dépassant la capacité des équipements existants, il pourra être imposé la création d'équipements pour remédier aux besoins de collecte et d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle d'implantation de l'activité.

L'ensemble des dispositions relatives à l'assainissement fera l'objet d'un règlement particulier applicable sur le territoire du Parc d'activités des Loges, règlement établi dans le cadre du dossier de réalisation et annexé au cahier des charges de cession de terrains.

Cependant le stockage des eaux de récupération pour réutilisation dans l'activité, pour l'arrosage des espaces verts ou des besoins de nettoyage, conformément aux réglementations en vigueur est fortement encouragé.

ARTICLE 2AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La dimension des terrains doit permettre de couvrir les besoins immédiats de l'activité et ses éventuels besoins d'extension, lorsqu'ils peuvent être établis.

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

Les constructions devront être implantées au delà des marges de recul figurant au règlement graphique de la zone.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent s'implanter à 11 m minimum par rapport à la limite de chaussée et notamment pour les façades d'accès à la parcelle.

ARTICLE 2AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions s'implanteront à une distance minimum fixée à 4 m de toute clôture ou haie bocagère pour permettre le passage des engins de sécurité et notamment de lutte contre l'incendie.
- Cette distance minimum peut être notablement majorée en fonction de la hauteur des bâtiments sur la parcelle pour assurer la protection incendie dans de bonnes conditions. Dans ce cas, La distance minimum imposée par les services de protection incendie sera majorée de 3 m pour permettre la plantation d'une haie bocagère comprenant des espèces à grand développement d'une hauteur supérieure à 2 m à maturité.
- Le recul des constructions est fixé à 30 m minimum des limites des zones A ou N.

ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble des bâtiments sur un même terrain constituera un ensemble cohérent. Ne peuvent être admis de bâtiments annexes de surfaces importantes qu'aux motifs d'impératifs de fonctionnement incontournables ou liés à la sécurité de l'exploitation.

Sur un même terrain, lorsqu'ils sont tolérés, les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière :

- Que les baies éclairant les pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal ;
- Qu'ils respectent la réglementation en matière de sécurité, notamment de protection contre l'incendie...

ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain y compris les bâtiments annexes.

Les aménagements de surface devront être conçus de telle façon qu'ils ne rendent pas imperméables plus de 65 % de la surface de la parcelle (emprise au sol comprise). Devront être prises toutes dispositions techniques :

- Permettant de limiter le débit d'eaux pluviales rejeté aux équipements collectifs lorsqu'il est autorisé.
- Nécessaires à assurer l'infiltration à la parcelle (chaussée, réservoirs, bassins de rétention, puisards, etc...).

Une note de présentation jointe à la demande de permis de construire devra justifier des dispositions prises dans ce domaine.

ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le niveau moyen du terrain naturel au pied de la façade et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur est limitée à 12 m pour l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2AUI 11.1 - Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

Les bâtiments et ouvrages à édifier devront être conçus de façon à participer au bon aspect général du secteur, à la création d'une urbanisation de qualité très marquée d'une présence végétale de qualité.

Le volet paysage du permis de construire devra comprendre les indications précises sur la qualité et le coloris des matériaux de bardages extérieurs, les clôtures et le traitement des haies et des espaces libres du projet. Le non-respect du volet paysager peut s'opposer à la délivrance du certificat d'achèvement.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront parfaitement s'intégrer dans leur environnement. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation et des zones réservées aux espaces communs et aménagés pour l'accueil du public.

2AUI 11.2 - Dispositions particulières en matière de Haute Qualité Environnementale

La conception du projet devra contribuer à l'effort particulier en matière de Haute Qualité Environnementale qui a présidé à l'élaboration du projet d'ouverture de la zone d'activité des Loges. A cet effet, chaque candidat à la construction sur la zone devra concevoir son projet en ayant pris préalablement connaissance de l'opuscule intitulé CHARTE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE établi dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

2AUI 11.3 - Matériaux

Seront privilégiées la simplicité et la cohérence dans la conception :

- Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents.
- Les parements apparents seront de qualité, en matériaux naturels ou tous matériaux conçus exclusivement pour cet usage.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les façades arrière et latérales, les bâtiments à usage de stockage, seront traitées avec soin et en harmonie avec les façades d'accueil principales.
- Les couvertures en tôle non prélaquée sont interdites.
- L'harmonie des couleurs sera recherchée sans contraste coloré excessif.

2AUI 11.4 - Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples, harmonieusement organisés et révéleront les fonctions du bâtiment.

Les toitures à deux pentes apparentes sont à éviter.

2AUI 11.5 - Couleurs et signalétique de façade

L'harmonie des couleurs sera recherchée sans contraste coloré excessif.

Les couleurs devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes. Le blanc pur est interdit pour les bardages et revêtements extérieurs, les teintes faiblement réfléchissantes seront privilégiées.

Pour les entreprises œuvrant sous des couleurs déposées, l'usage de ces couleurs devra être adapté pour être compatible avec l'environnement général de la zone ;

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade ou placées à l'entrée de la parcelle. Les enseignes en surélévation du bâtiment sont interdites. Les couleurs et le graphisme des enseignes et logos devront être conçus avec l'ensemble du bâtiment, s'y intégrer de façon harmonieuse sans créer de contraste trop agressif.

2AUI 11.6 - Clôtures

La limite entre le domaine public et le domaine privé pourra être matérialisée par des clôtures, celles-ci seront doublées de haie de type bocager comprenant un mélange irrégulier d'arbres et d'arbustes sous forme buissonnante, de cépée, ou arbres fléchés, tirés de la liste et des définitions annexées au rapport de présentation du présent dossier de révision simplifiée. Les haies bocagères sont obligatoires sur toutes limites avec l'espace collectif et pour toutes limites séparatives dans les secteurs 1AUIb et 1AUI d.

Les portails et portillons seront d'aspect « métal ou aluminium » à barreaudages.

Les clôtures seront constituées de grillage rigide à grandes mailles orthogonales. Les couleurs admises sont le vert foncé, le noir ou le brun soutenu. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

2AUI 11.7 - Eclairage

Les dispositifs d'éclairage seront intégrés à des structures construites, installées au ras du sol ou similaires aux dispositifs utilisés pour l'éclairage des parties collectives.

2AUI 11.8 - Coffrets, équipements techniques assimilables, signalétique et signalisation

Les coffrets techniques, transformateurs, stations de relevages, ou autres petits équipements isolés sur la parcelle et nécessaires au bon fonctionnement des installations seront intégrés aux volumes bâtis, aux dispositifs de clôtures ou feront l'objet de mesures d'intégration paysagère, leur teinte sera harmonisée avec celle de l'ouvrage dans lequel ils sont intégrés.

La signalétique ou signalisation interne aux lots et nécessaire à leur bon fonctionnement s'inspirera des modèles mis en place dans le cadre de la réalisation de la zone pour les parties collectives ou sera intégrée aux bâtiments, murs et murets nécessaires dans le cadre de l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 2AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

2AUI 12.1 - aires de stationnement et de manœuvre

L'aménagement doit intégrer toutes aires de stationnement des véhicules de service, du personnel, des visiteurs, des fournisseurs, et des véhicules de livraison quel que soit leur gabarit, en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un effort de plantation adaptée.

Les surfaces de parking seront judicieusement réparties en fonction de l'aménagement paysager du terrain. Leurs abords seront soigneusement traités par des plantations d'arbres isolés ou de haies, en vue d'intégrer harmonieusement ces surfaces au plan d'ensemble.

Il est exigé :

- dans le cas d'activités hôtelières, 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
- dans le cas d'activités commerciales, 1 place pour 30 m² de surface de vente.
- dans les autres cas, le nombre de places exigé est calculé par rapport au nombre d'emplois ; ce calcul se fait non pas par rapport au nombre d'emplois sur le site, mais par référence au nombre de salariés présents concomitamment sur le site. Par exemple, pour une entreprise employant 100 salariés, fonctionnant par rotation d'équipes de 20 salariés, le nombre de places exigées correspond au nombre maximum de salariés présents sur le site au même moment, soit deux équipes représentant 40 personnes (au moment du changement d'équipe).

Ces aménagements intégreront les zones de manœuvres nécessaires à tous types de véhicules, y compris les aires nécessaires au demi-tour des véhicules lourds à l'intérieur du périmètre de l'activité.

2AUI 12.2 - aires de stockage

L'implantation d'une aire de stockage de produits ayant un rapport direct avec l'activité principale de l'entreprise pourra être autorisée à condition :

- De ne créer aucune gêne aux voisins ou à la collectivité.
- D'aménager les abords de l'aire afin de la soustraire à la vue depuis les espaces publics et des terrains voisins dès le début de son utilisation.

ARTICLE 2AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres comprennent :

- les voies de circulation et de manœuvre ;
- les espaces talutés et plantés ;
- les aires de stationnement et de stockage (cf Article 1AUI 12)...

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service, de manœuvre ou de stationnement, seront obligatoirement traitées en espaces verts. Ces espaces verts doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle. Ces zones pourront recevoir les bassins, noues et tout équipement nécessaire à la gestion des eaux de pluie, aux nécessités de bassin d'incendie, au traitement avant rejet, ces équipements traités de façon paysagée.

Sur les parties des parcelles affectées aux espaces verts, les plantations comportant des arbres de haute tige seront regroupées sous forme de bosquets comme élément déterminant dans le paysage. Les essences

végétales s'apparenteront à la végétation locale spontanée. (voir les essences végétales recommandées en annexe de rapport de présentation). Dans le cas d'une nécessité de dissimuler un élément de superstructure inesthétique (stockage, containers, etc...) on aura recours à ces mêmes essences.

Ces aspects du projet seront traités dans le volet paysage du permis de construire.

Les aires de stationnement des véhicules feront l'objet d'une composition plantée à raison d'un arbre pour 50 m² minimum, le nombre total d'arbres de haute tige sur le terrain ne pourra être inférieur à un arbre pour 100 m² d'espace libre. Toutefois, les sujets entrants dans la composition des haies bocagères ou bandes boisées rendues obligatoires par l'application du présent règlement ou le plan de composition n'entrent pas dans ce décompte.

Lorsque l'installation nouvelle se fait sur une parcelle déjà boisée, la préservation des sujets existants réutilisables dans un projet sera privilégiée, le décompte des arbres préservés par le projet étant pris en compte dans le respect des règles précédentes.

Les espaces boisés classés doivent être strictement respectés dans tous projets quel que soit l'opérateur à l'exception près des percées strictement nécessaires à la création des voiries collectives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 2AUI 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE 2AUI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE A

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- Un secteur Aa, correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.
- un secteur Ah, de taille et de capacité limitée, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un sous-secteur Aha, correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.
- Un secteur Ax réservé à l'implantation d'une activité de coopérative agricole.

La zone A est concernée très ponctuellement par le PEB de l'aérodrome de Saint Denis de l'Hôtel (zone "C").

Rappel : dans les secteurs Aa et Aha, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiment de France.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal.
- les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal

Peuvent être autorisés sous condition :

2.1 - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois ce regroupement peut ne pas être imposé dans le cas où le respect de règlements sanitaires ne le permet pas.

2.2 - Les constructions, installations et travaux divers et bassins de retenue nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - En secteur Ah, sont également admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerce, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.5 - Les travaux d'entretien ou ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.6 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de la déviation de la RD 921.

2.7 - En secteur Ax, seules sont admises les constructions et installations liées à l'activité de coopérative agricole sous réserve, pour les bâtiments, que leur intégration dans le contexte environnant fasse l'objet d'une recherche architecturale soignée que ce soit en termes de volume ou d'aspect extérieur.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau, une alimentation autonome peut être admise sous réserve de la vérification de la potabilité de la ressource.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être raccordée au réseau pluvial là où il existe et doit se faire en débit limité ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous réserve des prescriptions particulières de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme relatives aux parties non urbanisées des bandes de 100 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 2060, s'appliquent les dispositions suivantes :

6.1 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement.

6.2 - En secteur Ax, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m de l'alignement.

6.3 - Une implantation différente peut toutefois être autorisée pour les ouvrages de faible emprise destinés à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension des constructions non conformes.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les bâtiments de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit, implantés à 5m au moins de l'alignement, peuvent être édifiés en bordure des limites séparatives.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, partie triangulaire de murs pignons, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Une implantation différente peut toutefois être autorisée pour les ouvrages de faible emprise destinés à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension des constructions non conformes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Ah où il est autorisé l'extension et les annexes des constructions à condition :

- Soit que l'emprise au sol totale (existante et à créer) n'excède pas 15% de l'unité foncière classée dans le secteur Ah,
- Soit que l'extension représente au maximum 25% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher maximale des annexes n'excède pas 40m², déduction faite de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif, publics ou privés ouvrages des services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - Bâtiments d'exploitation

Les teintes des matériaux de bardage et de couverture devront permettre une bonne intégration dans la tonalité générale du paysage rural.

11.2.2 - Constructions à usage d'habitation

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UB 11 à l'exception des règles relatives aux clôtures (11.3) ; celles-ci devront être aussi simples et sobres que possible.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Aucune règle n'est fixée.

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone faiblement équipée, constituée par des espaces naturels, au sol peu exploité, sinon pour l'agriculture et pour la sylviculture, et qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité du site naturel et des paysages. Cette zone comprend quelques constructions isolées.

Elle comporte :

- un secteur Na correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.
- un secteur Ne réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Nl pouvant accueillir les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping et de caravanage.
- Un secteur Nh dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes et qui comprend un sous-secteur Nha correspondant au périmètre de protection modifié de l'église classée monument historique.

Elle est touchée ponctuellement par la zone "C" du PEB.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations autres que celles énumérées à l'article N2 ci-dessous.

Sont également interdites les démolitions des constructions classées comme éléments de paysage à conserver ainsi que les travaux ayant pour conséquence de porter atteinte de façon notable à ces constructions sans mesure compensatoire suffisante.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des interdictions relatives à la servitude du captage communal

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N :

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations et travaux divers et bassins de retenue nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'ils soient liés au projet de déviation de la RD 921.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements nécessaires aux services publics.
- Les abris de jardin d'aspect bois de 20 m2 d'emprise au sol maximale situées dans un jardin et les abris de faible emprise destinés aux animaux.

2.2 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.3 - En secteur Nh, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerces, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.4 - Dans le secteur Nl, sont également admis les constructions et installations nécessaires aux parcs résidentiels de loisirs, aux terrains de camping et de caravanage ainsi que les équipements indispensables (sanitaires, gardiennage.).

2.5 - Dans le secteur Ne, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau, une alimentation autonome peut être admise sous réserve de la vérification de la potabilité de la ressource.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur un dispositif d'assainissement réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.4 - Electricité - Télécommunications

Les réseaux nouveaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous réserve des prescriptions particulières de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme relatives aux parties non urbanisées des bandes de 100 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 2060, s'appliquent les dispositions suivantes :

6.1 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement.

6.2 - Une implantation différente peut toutefois être autorisée pour les ouvrages de faible emprise destinés à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension des constructions non conformes.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les bâtiments de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit, implantés à 5 m au moins de l'alignement, ainsi que les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être édifiés en bordure des limites séparatives.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, parties triangulaires de murs pignons, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application de la règle de prospect ci-dessus.

7.3 - Une implantation différente peut toutefois être autorisée pour les ouvrages de faible emprise destinés à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension des constructions non conformes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf dans les secteurs suivants :

- le secteur Nh où il est autorisé l'extension et les annexes des constructions à condition :
 - o Soit que l'emprise au sol totale (existante et à créer) n'excède pas 15% de l'unité foncière classée dans le secteur Nh,
 - o Soit que l'extension représente au maximum 25% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher maximale des annexes n'excède pas 40m², déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.
- Le secteur Ne où l'emprise au sol est fixée à 3%.
- Le secteur Nl où l'emprise au sol est fixée à 8%.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel originel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, souches de cheminées, garde-corps et autres superstructures exclues.

10.2 - La hauteur maximale fixée en 10.1 peut être dépassée dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment.
- Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif, publics ou privés ouvrages des services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante et dont la localisation en zone urbaine est compatible avec la nature de la zone.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1- Constructions principales, extensions et annexes

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UB11.

11.2.2 - Abris de jardin

Les abris de jardin doivent être d'aspect bois.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - En outre en dehors de ces espaces protégés, en cas de construction ou d'aménagement, les plus beaux arbres devront être conservés.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE N15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX , INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Aucune règle n'est fixée.

ANNEXES

1. RAL

NUANCIER

(Cf articles 11)

ton (ref RAL)	clair	foncé
Beige		
	1011	
	1019	
Bleu		
	5007	5000
	5009	5008
	5014	
	5023	
	5024	
	6004	
Vert		
	6011	6005
	6013	6006
	6021	6007
		6009
Gris		
	7000	7009
	7001	7016
	7044	
	7047	
Rouge		
		3004
		3005
Brun		
	8023	8015
	8025	8016
		8017
		8022
Blanc		
	1013	
	1015	
	9001	
	9002	
	9010	

2. Essences d'arbres

Articles 11.3 des zones UA/UB

Commune de Fay aux Loges

Liste indicative d'espèces pour la composition d'une haie

(cf articles 11)

Haie composée d'espèces locales

Noisetier (*Corylus avellana*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Alisier (*Sorbus torminalis*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Prunellier épine noire (*Prunus spinosa*)
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
Sureau (*Sambucus nigra*)
Fusain (*Euonymus europaeus*)
Troène (*Ligustrum vulgare*)*
Viorne (*Viburnum* sp)
Néflier (*Mespilus germanica*)
Saules (*Salix* sp)
Bourdaie (*Rhamnus frangula*)
Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*)
...

Haie composée d'espèces variées (éventuellement en mélange avec des espèces locales)

Groseillers à fleur
Spirées
Forsythias
Lilas
Deutzias
Weigelias
Viorne
Seringa
Rosiers rugosa
Pyracanthas*
Troènes*
Laurier tin*
Eleagnus*
Cotoneasters*
Abélies
...

* feuillage persistant ou semi-persistant

3. Prescriptions concernant les Éléments du Paysage à Conserver

Appellation	Caractéristiques	Photographie	Prescriptions réglementaires
Enb1	Ensemble bâti de la ferme fortifiée d'Herbault avec sa tour et son porche, patrimoine architectural régional.		- Conserver la tour en l'état (pierre calcaire et toiture en petites tuiles plates). - Interdire le percement de nouvelle ouverture dans la tour. - Maintenir les ouvertures de la porte cochère et de la porte piétonnière.
Enb2	Ensemble bâti de Mondru avec ses tours, patrimoine architectural régional.		- Conserver les murs et les corniches existants en briques. - Conserver la toiture en tuiles plates sur les tours. - Autoriser le percement d'ouvertures seulement si elles respectent les proportions de celles existantes. - Maintenir les grilles d'entrée et les piliers existants.
Ba1	Bâtiment de la laiterie , patrimoine architectural local, témoin des activités passées de la commune.		- Conserver le volume du bâtiment. - Conserver les entourages briques des ouvertures et des chaînes d'angles.
Ba2	Bâtiment du XVIIIe siècle , patrimoine architectural régional (probablement ancienne propriété d'un négociant).		- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux. - Maintenir le mur de clôture, les grilles, le portail ainsi que les piliers existants.

Ba3	Bâtiment avec tourelles, patrimoine architectural local (presbytère).		En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux.
Ba4	Bâtiment de l'ancienne lampisterie, patrimoine architectural local.		- Interdire toute démolition. - Conserver les murs en briques. - Conserver les éléments de charpente (potences) qui permettent une avancée de toit.
Ma	Ancienne maison éclusière de Fay, patrimoine architectural local lié à l'histoire du canal d'Orléans construit en 1679.		- Conserver le volume de la construction avec sa toiture à ligne de bris (2 pans avec changement de pente). - Conserver la toiture à deux matériaux différents. - Interdire toute annexe supplémentaire au bâtiment.
Fe	Ancien corps de ferme, patrimoine architectural régional qui marque l'entrée dans le centre ancien du bourg.		- Conserver le volume du bâtiment. - Maintenir la porte de grange.
Ga	Ancienne gare, patrimoine architectural local.		- Conserver le volume du bâtiment. - Maintenir le rythme des ouvertures. - Conserver les murs en briques.

Ch1	Château de Reuilly , patrimoine architectural régional.		- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux (pierre calcaire et toiture en ardoises).
Ch2	Château de la Reinerie , patrimoine architectural régional.		- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux (toiture en ardoises avec comble à la Mansart). - La couleur rosée de l'enduit devra être conservée.
Chp	Chapelle de la fontaine Saint Côme , patrimoine religieux local.		- Conserver le bâtiment en l'état. - Interdire le comblement de la fontaine.
Mo	Moulin d'Avau , ancien moulin hydraulique au bord de l'Oussance.		- Conserver le volume du bâtiment. - Maintenir la toiture en tuiles plates. - Autoriser de nouvelles ouvertures en respectant les proportions de celles existantes.
La	Lavoir , vestige du patrimoine local, lié à l'histoire du canal d'Orléans.		- Interdire toute démolition.
Ab	Abreuvoir , vestige du patrimoine local, lié à l'histoire du canal d'Orléans.		- Interdire toute démolition.

Cx1	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
Cx2	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
Cx3	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
Cx4	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
Cx 5	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
Cx 6	Croix du Cimetière , patrimoine religieux		- Interdire toute démolition.

Ecl1	Ecluse de Fay , patrimoine architectural local du canal d'Orléans construit en 1679.		- Maintenir la fonctionnalité de l'ouvrage.
Ecl2	Ecluse de la Jonchère , patrimoine architectural local du canal d'Orléans construit en 1679.		- Maintenir la fonctionnalité de l'ouvrage.
Mu	Mur de clôture du château de Reuilly.		- Interdire la démolition. - Autoriser la restauration uniquement avec des pierres naturelles.
Al1	Alignement de frênes , patrimoine végétal d'une envergure remarquable qui marque le paysage.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.
Al2	Alignement de tilleuls , patrimoine végétal d'une envergure remarquable qui marque l'entrée du bourg.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

H	Haie, patrimoine végétal qui forme un écran vert et une zone tampon avec la zone d'activités.		- interdire la suppression de la haie. - Autoriser l'abatage à condition de replanter par des sujet d'essence locale de développement identique à ceux existants.
---	---	--	--

4. Liste des végétaux

Article 11.6 de la zone 1AUI

SOL N.12

compact
légèrement acide
frais

hydromorphe
profond

Note	Espèce	Zone climatique								Note	Espèce	Zone climatique										
		1	2	3	4	5	6	7a	7b	8			1	2	3	4	5	6	7a	7b	8	
ARBRES FEUILLUS - PREMIÈRE GRANDEUR										CONIFÈRES - PREMIÈRE GRANDEUR (suite)												
6	GLEDTISIA TRIACANTHOS	■	■	■				■	■	■	4	PICEA SITCHENSIS	■	■	■	■	■					
6	PLATANUS X ACERIFOLIA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	PINUS NIGRA LARICIO Cala.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	POPULUS CANESCENS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	PINUS PINASTER	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	POPULUS TREMULA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	PINUS STROBUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	PTEROCARYA FRAXINIFOLIA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	CONIFÈRES - DEUXIÈME GRANDEUR											
5	POPULUS TRICHOCARPA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	PINUS UNCINATA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	QUERCUS PALUSTRIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	ARAUCARIA ARAUCANA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	QUERCUS PEDONCULATA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4											
4	LIRODENDRON TULIPIFERA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	ARBUSTES HAUTS											
4	POPULUS NIGRA ITALICA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	AMELANCHIER CANADENSIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	POPULUS X EURAMERICANA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	PRUNUS PADUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
ARBRES FEUILLUS - DEUXIÈME GRANDEUR										ARBUSTES BAS												
6	ALNUS GLUTINOSA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	CORNUS SANGUINEA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	POPULUS ALBA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	PRUNUS SPINOSA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	ALANTHUS ALTISSIMA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	RIBES UVA CRISPA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	VIBURNUM OPULUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	TILIA CORDATA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	ALNUS VIRIDIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	TILIA PLATYPHYLLOS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	CORNUS ALBA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
ARBRES FEUILLUS - TROISIÈME GRANDEUR										ARBUSTES BAS												
6	SALIX ALBA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	CORNUS SANGUINEA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	SALIX BABYLONICA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	PRUNUS SPINOSA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	SALIX FRAGILIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	RIBES UVA CRISPA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	SALIX MATSUDANA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	VIBURNUM OPULUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6	SORBUS DOMESTICA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	ALNUS VIRIDIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	ACER CAMPESTRE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	CORNUS ALBA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	BETULA PUBESCENS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	EVONYMIUS EUROPAEUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	SORBUS TORNINALIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	MYRICARIA GERMANICA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	ACER NEGUNDO	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	ATRIPLEX HALIMUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	CARPINUS BETULUS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	BACCHARIS HALIMIFOLIA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
3	BETULA VERRUCOSA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	FORSYTHIA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
ARBRES FEUILLUS - QUATRIÈME GRANDEUR										CONIFÈRES - PREMIÈRE GRANDEUR												
6	SALIX VIMINALIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	6	TAXODIUM DISTICHUM	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	MORUS KAGAYAMAE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	5	PINUS SYLVESTRIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	MORUS NIGRA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	THUJA PLICATA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
CONIFÈRES - PREMIÈRE GRANDEUR										CONIFÈRES - PREMIÈRE GRANDEUR												
6	TAXODIUM DISTICHUM	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	ABIES GRANDIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	PINUS SYLVESTRIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	CHAMAECYPARIS LAWS.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	THUJA PLICATA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	CHAMAECYPARIS NOOTK.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	ABIES GRANDIS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	CUPRESSOCYPARIS LEYL.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	CHAMAECYPARIS LAWS.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	CHAMAECYPARIS NOOTK.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	CHAMAECYPARIS NOOTK.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	CUPRESSOCYPARIS LEYL.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	CUPRESSOCYPARIS LEYL.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	4	CHAMAECYPARIS NOOTK.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	CHAMAECYPARIS NOOTK.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	3	RHAMNUS CATHARTICA	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	CUPRESSOCYPARIS LEYL.	■	■	■	■	■	■	■	■	■												

Extrait de : planter aujourd'hui, bâtir demain aux éditions de l'IDF

SOL N.14compact
légèrement acide
sechydromorphe
superficiel

Note	Espèce	Zone climatique								Note	Espèce	Zone climatique									
		1	2	3	4	5	6	7a	7b	8			1	2	3	4	5	6	7a	7b	8
ARBRES FEUILLUS - PREMIÈRE GRANDEUR																					
4	GLEDITSIA TRIACANTHOS																				
ARBRES FEUILLUS - DEUXIÈME GRANDEUR																					
5	AILANTHUS ALTISSIMA																				
4	POPULUS ALBA																				
ARBRES FEUILLUS - TROISIÈME GRANDEUR																					
4	BETULA VERRUCOSA																				
4	SORBUS DOMESTICA																				
3	ACER CAMPESTRE																				
3	SORBUS TORMINALIS																				
2	CARPINUS BETULUS																				
CONIFÈRES - PREMIÈRE GRANDEUR																					
5	PINUS SYLVESTRIS																				
4	PINUS NIGRA LARICIO Cala.																				
2	PINUS PINASTER																				
CONIFÈRES - DEUXIÈME GRANDEUR																					
5	PINUS UNcinata																				
ARBUSTES HAUTS																					
5	SALIX CAPREA																				
5	TAMARIX																				
4	AMELANCHIER CANADENSIS																				
4	ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA																				
4	RHAMNUS FRANGULA																				
3	CARAGANA ARBORESCENS																				
2	HIPPOPHAE RHAMNOIDES																				
2	SYRINGA VULGARIS																				
ARBUSTES BAS																					
6	PRUNUS SPINOSA																				
5	BACCHARIS HALIMIFOLIA																				
4	ATRIPLEX HALIMUS																				
4	CORNUS SANGUINEA																				
4	EVONYMUS EUROPAEUS																				
4	SALIX ELEAGNOS																				
3	CORNUS ALBA																				
3	MYRICARIA GERMANICA																				
3	RHAMNUS CATHARTICA																				
2	FORSYTHIA																				
2	LONICERA NITIDA																				

Colonne 4 Zone climatique

Extrait de : planter aujourd'hui, bâtir demain aux éditions de l'IDF