

Communauté de Communes du SENONAI
Commune de COURTOIS sur Yonne

DOSSIER À RETOURNER
AU DEMANDEUR

ARRIVÉ LE
12 JUIL. 2013
SERVICE URBANISME COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SENONAI

Zone d'Activités des Abbayes Lotissement



Permis d'Aménager **PA 10** Règlement du Lotissement

Mai 2013

Maître d'Œuvre Technique :
BEREST AUXERRE • Les plaines de l'Yonne - Centre des affaires des Boulisses - Bâtiment D • 89 000 AUXERRE • 03 86 34 40 86
Urbaniste : Atelier ESPACES • 144 rue des Déportés et de la Résistance • 89 100 SENS • 03 86 83 83 86

PA 08912713 Z0001

DOSSIER À RETOURNER
AU DEMANDEUR

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES et RAPPELS

ARRIVÉ LE
12 JUL. 2013
SERVICE URBANISME
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SEIGNAIS

PA 089127132000

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES et RAPPELS

ARTICLE 1 : OBJET du REGLEMENT et CHAMPS d'APPLICATION

- ❑ Le présent règlement a pour objet, en application notamment de l'article R.442-6/a du Code de l'Urbanisme de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement dit "des Abbayes", situé sur la Commune de COURTOIS sur Yonne, sous réserve :
 - de l'application de la Législation en vigueur,
 - de l'application des prescriptions du document d'urbanisme communal (Plan Local d'Urbanisme) qui reste opposable et que les dispositions ci-après complètent, sans pouvoir s'y substituer.
- ❑ Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de lotissement, il sera fait référence au document d'urbanisme de la Commune de COURTOIS sur Yonne.
- ❑ Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- ❑ Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement original, que pour les reventes ou locations ultérieures.

ARTICLE 2 : DESIGNATION des LOTS

- ❑ Le lotissement comprend 3 îlots à bâtir subdivisibles, désignés comme suit :
 - îlot A
 - îlot B
 - îlot C
- ❑ Ces îlots pourront être subdivisés selon les besoins, avec un maximum de 8 lots, sans qu'il y ait lieu de demander d'arrêté modificatif de Permis d'Aménager.
- ❑ Les nouveaux lots ainsi créés devront respecter les règles d'urbanisme du document d'urbanisme en vigueur à ce jour et du présent règlement.

ARTICLE 3 : COMPOSITION du REGLEMENT et APPLICATION

- ❑ Le présent règlement comporte les dispositions ci-après portant sur les modes d'utilisation et d'occupation du sol.
- ❑ Il comporte en outre en annexe des prescriptions et recommandations illustrées, relatives aux volumes, couleurs, clôtures et plantations (cf. annexe en fin du présent document).
- ❑ Pour l'application du présent règlement et en particulier ses articles 6, 7, 10,11 et 13, tout projet devra recevoir, avant le dépôt de Permis de Construire, le visa de l'Architecte-Urbaniste, désigné dans le **cahier des charges** du lotissement (cf. dossier administratif).

TITRE II

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

TITRE II

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

SECTION I - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

1-1 Application du présent règlement :

- Sont applicables au titre du présent règlement les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

1-2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article 2 :

- Sans objet au titre du présent règlement.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES SOUS CONDITION

2-1 Application du présent règlement :

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

2-2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous condition :

- Le long de la limite du lot bordant la voie publique, les dépôts ouverts ne sont admis que s'ils sont masqués par un écran de verdure ou un mur, tels que défini aux articles 11 et 13 ci-après.

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 3 : ACCES et VOIRIES

3-1 Application du présent règlement

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

3-2 Prescriptions particulières au lotissement

- Chacun des îlots, et lots qui pourront être définis ultérieurement, aura accès à la voie nouvelle créée par le présent lotissement, selon la localisation et les dispositions du plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4).

N'est autorisé qu'un seul accès véhicule par unité de terrain de **1000** m², selon lesdites dispositions.

Toutefois, lorsqu'un lot est situé à l'intérieur d'un angle formé par la voie de desserte, un second accès véhicules est admis.

- L'accès au lot ne pourra être inférieur à 6,00 mètres et devra en outre prévoir un emplacement pour le stockage temporaire des containers à déchets, ouvert directement sur l'espace public, tel que défini à l'annexe du règlement (cf. fiche N° N° 3.1 et 3.2).

ARTICLE 4 : DESSERTER par les RESEAUX

4-1 Application du présent règlement et dispositions générales

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.
- Concernant la desserte par les réseaux et le raccordement à ceux-ci, on se reportera aux plan(s) des réseau(x) (cf. pièce PA N° 8).
- Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement et des caractéristiques techniques des branchements et raccordements et de tout autre dispositif prévu ci-dessous.
- Ceux-ci seront réalisés à ses frais et charges.

4-2 Alimentation en eau potable

- L'alimentation sera réalisée jusqu'au regard de branchement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots ou îlot.

4-3 Assainissement

4-3-1 Eaux usées

- Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le regard privatif d'assainissement mis en place par l'aménageur pour chacun des lots ou îlots.

4-3-2 Eaux pluviales

- Les eaux émanant des toitures et autres surfaces imperméabilisées seront gérées à la parcelle. Elles recueillies et acheminées vers un (ou plusieurs) dispositif(s) de collecte et de traitement des eaux pluviales, réalisé(s) sur le lot, conformément à la réglementation en vigueur et selon le programme de travaux. Il sera notamment prévu un séparateur d'hydrocarbures à partir de 5 places de stationnement.

4-4 Desserte électrique, télécommunications et réseaux divers

- Le raccordement des constructions à ces réseaux doit être effectué en souterrain par l'acquéreur, jusqu'à la limite du domaine public, sur les coffrets et fourreaux mis en place à cet effet par l'aménageur sur chacun des lots ou îlots.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

5-1 Application du présent règlement

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

5-2 Caractéristiques des lots

- Les lots créés ne pourront être inférieurs à 1000 m².

ARTICLE 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Application du présent règlement

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

6-2 Dispositions applicables aux îlots et lots définis ultérieurement

- Aucune construction ou annexe de toute nature ne pourra être implantée dans l'espace compris entre la limite de l'emprise publique et la ligne définissant la marge de recul portée au plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4).
- Conformément à ce plan, cette marge de recul est fixée à 6,0 mètres, à l'exception de l'angle Nord-Ouest de l'îlot B où elle est ramenée à 4,0 mètres selon les prescriptions graphiques dudit plan (cf. pièce PA N° 4).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

7-1 Application du présent règlement

- Sont applicables au titre du présent règlement les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

7-2 Dispositions applicables aux îlots et lots définis ultérieurement

- Le recul de 5,00 mètres, imposé par le document d'urbanisme en vigueur à ce jour, entre la limite séparative et le bâtiment, s'applique :
 - aux limites extérieures des îlots avec les propriétés mitoyennes,
 - aux limites entre les futurs lots.
- Toutefois, en cas de regroupement de lots, ou de rattachement d'un lot à une propriété mitoyenne hors du lotissement, la limite concernée ne sera pas prise en compte pour l'application de la règle de recul.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

- Sans objet.

ARTICLE 9 : EMPRISE au SOL

9-1 Application du présent règlement et dispositions générales

- Sont applicables au titre du présent règlement les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour - emprise au sol du (ou des) bâtiment(s) ne pouvant excéder 60 % de la surface du lot.

9-2 Dispositions applicables aux îlots et lots définis ultérieurement

- L'emprise au sol des bâtiments, ainsi que des stationnements, aires d'accès et autres surfaces imperméabilisées devra être compatible avec les dispositions des articles 12 et 13 ci-après.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

10-1 Application du présent règlement et dispositions générales

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée d'une construction ne pourra être surélevé de plus de 0,30 mètre, par rapport au point le plus élevé du sol naturel, de l'assise de celle-ci, avant tout terrassement.

10-2 Dispositions applicables aux îlots et lots définis ultérieurement

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,0 mètres.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS

11-1 Application du présent règlement

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

11-2 Toitures

- Les pentes de toitures devront être non visibles du sol et masquées par un acrotère de même nature que la façade du bâtiment.
- Toutefois, les toitures à pente sont admises pour :
 - une partie de bâtiment distincte du volume principal (bureaux, hall d'entrée, annexe accolée, ...), tel qu'illustré à l'annexe du règlement (cf. fiche N° 1)
 - les annexes de dimensions sensiblement inférieures à celles du bâtiment principal.

11-3 Façades

- ❑ Les différents murs d'un bâtiment, seront composés :
 - de bardages métalliques laqués sélectionnés dans les couleurs suivantes :
 - gamme de gris,
 - gamme de gris-bleu,
 - de bardages bois d'aspect mat foncé,
 - d'un mur enduit,
 - de vitrages.
- ❑ L'utilisation d'autres matériaux ou d'autres couleurs (dont les couleurs vives) sont admises pour :
 - l'animation de la façade, en liaison notamment avec l'enseigne et l'image de marque de l'entreprise,
 - les halls d'accueil et les bureaux,
 - les huisseries.

Ces couleurs et matériaux ne devront pas présenter une surface supérieure à 20% de la façade.

- ❑ Les soubassements peuvent être réalisés avec d'autres matériaux que les parties supérieures de la façade, à condition d'être limités à 0,30 mètres et de s'harmoniser avec celle-ci.
- ❑ Ces couleurs et matériaux devront être compatibles avec les prescriptions-recommandations définies à l'annexe du règlement (cf. fiche N° 2).

11-4 Clôtures

- ❑ Les clôtures seront constituées :
 - principalement par un grillage métallique à mailles rectangulaires rigides sur structure ou poteaux métalliques fins,
 - ponctuellement par un mur plein, de 2,00 mètres **de hauteur** maximum y compris les couronnements (par exemple : encadrement de portails, annexe admise à l'article 6 ci-dessus, écran autour d'un dépôt, ...).

Le mur plein est obligatoire pour intégrer les coffrets techniques.

- ❑ La clôture, non constituée par un mur plein tel que prévu ci-dessus ou par un portail, sera doublée d'une haie vive selon les prescriptions de l'article 13 ci-après.
- ❑ Tout autre dispositif est interdit et notamment : les panneaux de bois préfabriqués et les haies artificielles, ...
- ❑ Les clôtures devront être conformes aux dispositions de l'article 3 ci-dessus et compatibles avec les prescriptions-recommandations définies à l'annexe du règlement (cf. fiches N° 2, 3.1 et 3.2).
- ❑ La couleur des poteaux et du grillage sera :
 - noire ou proche du noir,
 - vert foncé.

11-5 Enseignes et éclairages

- ❑ Les enseignes devront être intégrées aux bâtiments ou aux clôtures maçonnées et rester de proportions limitées, compatibles avec le volume des bâtiments et l'environnement paysager.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12-1 Application du présent règlement

- ❑ Sont applicables au titre du présent règlement les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13-1 Application du présent règlement

- Les dispositions ci-après complètent les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à ce jour.

13-2 Obligation de planter : règles particulières au présent lotissement

- Conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-dessus et du plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4), les clôtures qui ne sont pas constituées par un mur devront être plantées de haies vives.

Celles-ci seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "illustrations des prescriptions et recommandations" (cf. fin du présent document) et :

- en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (tels que laurier, pyracantha, ...) à 50 % maximum du nombre total de plants,
- et en excluant les conifères (tels que cyprès, thuya , ...).

- Les plantations seront réalisées selon les dispositions du plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4), suivant les prescriptions-recommandations définies à l'annexe du règlement (cf. fiches N° 4.1 et 4.2).
- En outre, les limites extérieures de l'opération, Ouest, Sud-Ouest et Nord, telles qu'indiquées au plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4) devront être doublées d'un écran végétal - bande boisée suivant les prescriptions-recommandations définies à l'annexe du règlement (cf. fiches N° 4.1 et 4.2).

Les autres limites extérieures, telles qu'indiquées au plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4) devront être doublées d'une haie libre, suivant les prescriptions-recommandations définies à l'annexe du règlement (cf. fiches N° 4.1 et 4.2).

- L'espace compris entre la limite de la voie de desserte et la limite d'implantation des bâtiments devra être traité en espace vert et planté à raison d'un arbre tige par 30 mètres de linéaire de façade, avec un minimum d'une unité.

Ces plantations seront coordonnées avec les prescriptions relatives aux clôtures définies dans l'annexe du règlement (cf. fiches N° 3.1, 3.2, 4.1 et 4.2).

ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALES d'OCCUPATION du SOL

- Sans objet.

TITRE III

ILLUSTRATIONS des PRESCRIPTIONS et RECOMMANDATIONS

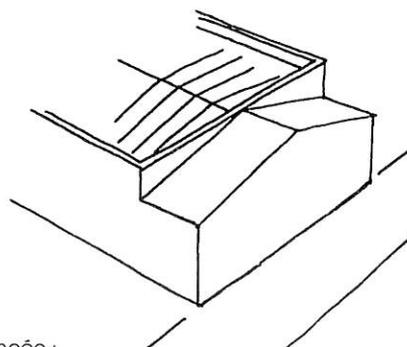
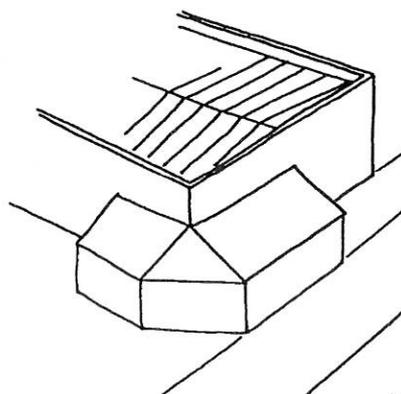
1 • Rappel des prescriptions (voir énoncé exhaustif dans corps du règlement)

Toitures

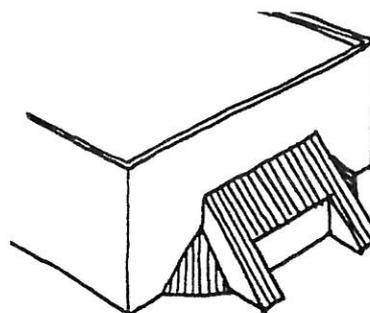
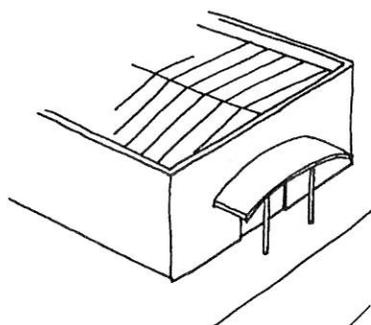
- Les pentes de toitures devront être non visibles du sol et masquées par un acrotère de même nature que la façade du bâtiment.
- Toutefois, les toitures à pente sont admises pour :
 - une partie de bâtiment distincte du volume principal telle que : bureaux, hall d'entrée, annexe accolée, ... ,
 - les annexes.

2 • Illustrations des prescriptions et recommandations

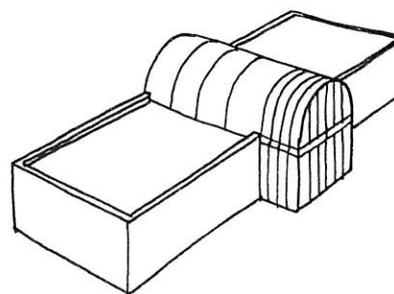
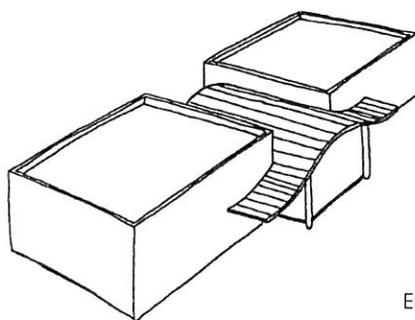
Si la partie principale de la toiture doit être masquée par un acrotère et non visible du sol, certaines parties du bâtiment peuvent être couvertes avec des toitures à pente(s) : exemples (non exhaustifs)!



Toiture à pentes en avancée :
bureau, hall d'accueil ou d'exposition, ...



Auvent sur entrée



Éléments de liaison entre
deux unités bâties

Matériaux et couleurs

1 • Rappel des prescriptions (voir énoncé exhaustif dans corps du règlement)

Façades

- Les différents murs d'un bâtiment, seront composés :
 - de bardages métalliques laqués sélectionnés dans les couleurs suivantes :
 - gamme de gris,
 - gamme de gris-bleu ,
 - de bardages bois d'aspect mat foncé,
 - d'un mur enduit dans les tonalités définies à l'annexe du règlement.
 - de vitrages.
- L'utilisation d'autres matériaux ou d'autres couleurs (dont les couleurs vives) sont admises pour :
 - l'animation de la façade, en liaison avec l'enseigne et l'image de marque de l'entreprise,
 - les halls d'accueil et les bureaux,
 - les huisseries.

Ces couleurs et matériaux ne devront pas présenter une surface supérieure à 20% de la façade.

2 • illustrations des prescriptions et recommandations

On privilégiera les bardages de teinte assez neutres dans la gamme des gris (exemples non exhaustifs).

RAL : 9002

RAL : 9006

RAL : 7036

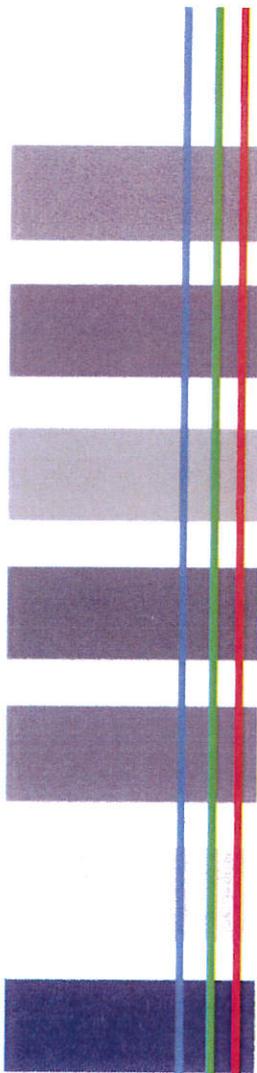
RAL : 7038

RAL : 7042

RAL : 7045

RAL : 7047

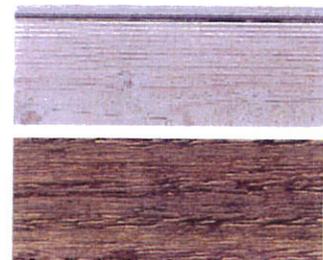
RAL : 5014



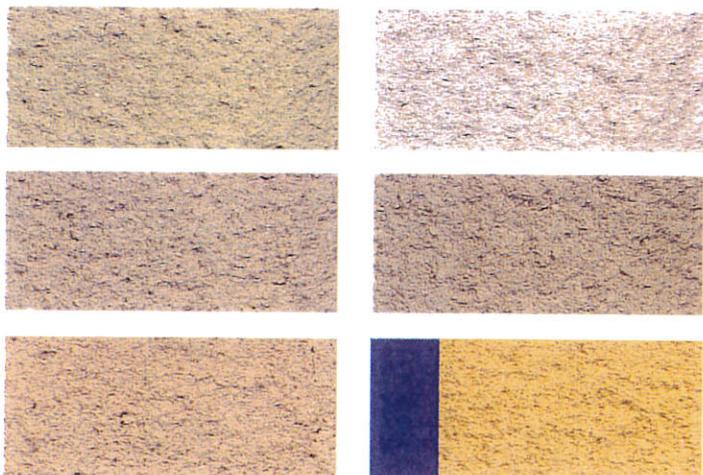
Mais, des couleurs plus vives sont admises pour animer les façades, notamment en liaison avec les vitrages, ...



... , ainsi que le bois d'aspect mat



Les enduits pourront être ponctuellement utilisés, notamment pour le murs de clôtures, mais à condition de rester dans des teintes également assez neutres : gris ou ocre-gris.



Très ponctuellement on pourra employer une teinte plus soutenue si elle s'harmonise avec la couleur dominante (exemple de droite : ocre et gris-bleu).

Clôtures sur rue, accès et aire pour containers

N° **3.1**

1• Rappel des prescriptions (voir énoncé exhaustif dans corps du règlement)

- ❑ Chacun des **îlots, et lots**, aura accès à la voie nouvelle, selon la localisation et les dispositions du plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4).
- ❑ Cet accès ne pourra être inférieur à 6,00 mètres et devra en outre prévoir un emplacement pour le stockage temporaire des containers à déchets, ouvert directement sur l'espace public.
- ❑ Les clôtures seront constituées :
 - principalement par un grillage métallique à mailles rectangulaires rigides sur structure ou poteaux métalliques fins,
 - ponctuellement par un mur plein, de 2,00 mètres maximum y compris les couronnements (...) selon les prescriptions définies à l'annexe du règlement.
- ❑ La clôture, non constituée par un mur plein tel que prévu ci-dessus ou par un portail, sera doublée d'une haie vive selon les prescriptions de l'article 13 (...).
- ❑ L'espace compris entre la limite de la voie de desserte et la limite d'implantation des bâtiments devra être traité en espace vert et planté à raison d'un arbre tige par 30 mètres de linéaire de façade, avec un minimum d'une unité.

Ces plantations seront coordonnées avec les prescriptions relatives aux clôtures (...).

2• Illustrations des prescriptions et recommandations

2.1• Aspect et dimensions de clôtures et en particulier de l'aire d'accès et de ses abords.

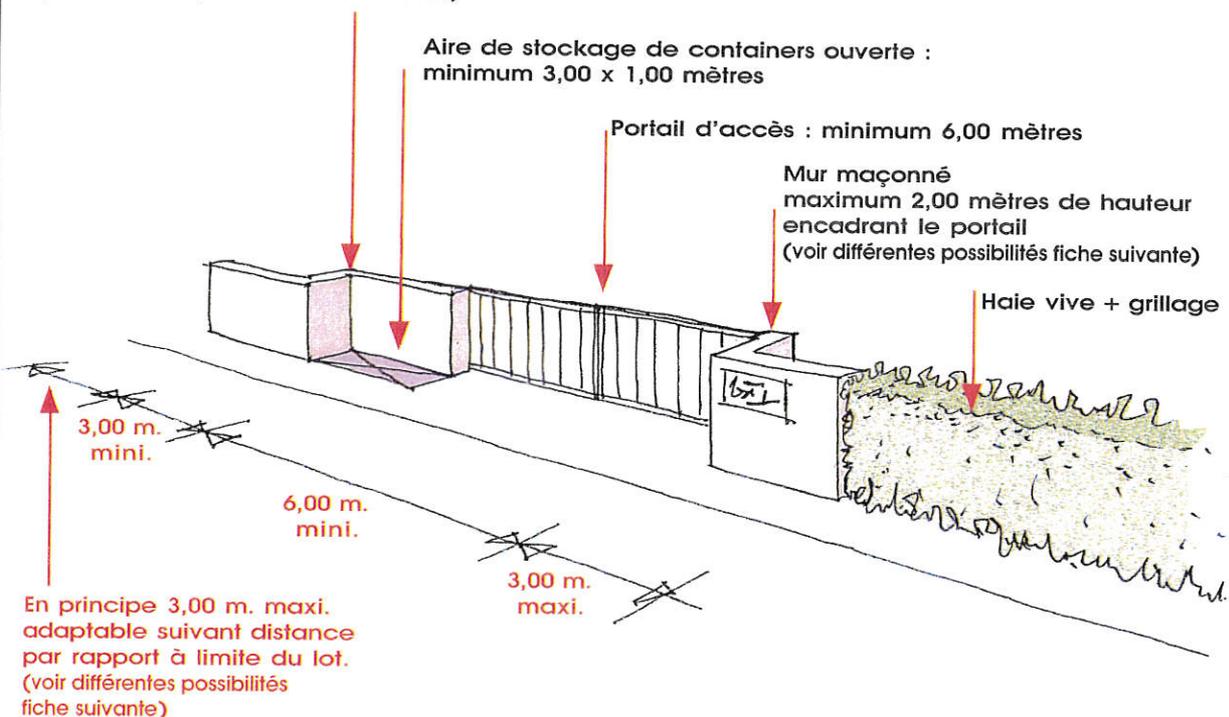
Mur maçonné encadrant le portail
(voir différentes possibilités fiche suivante)

Aire de stockage de containers ouverte :
minimum 3,00 x 1,00 mètres

Portail d'accès : minimum 6,00 mètres

Mur maçonné
maximum 2,00 mètres de hauteur
encadrant le portail
(voir différentes possibilités fiche suivante)

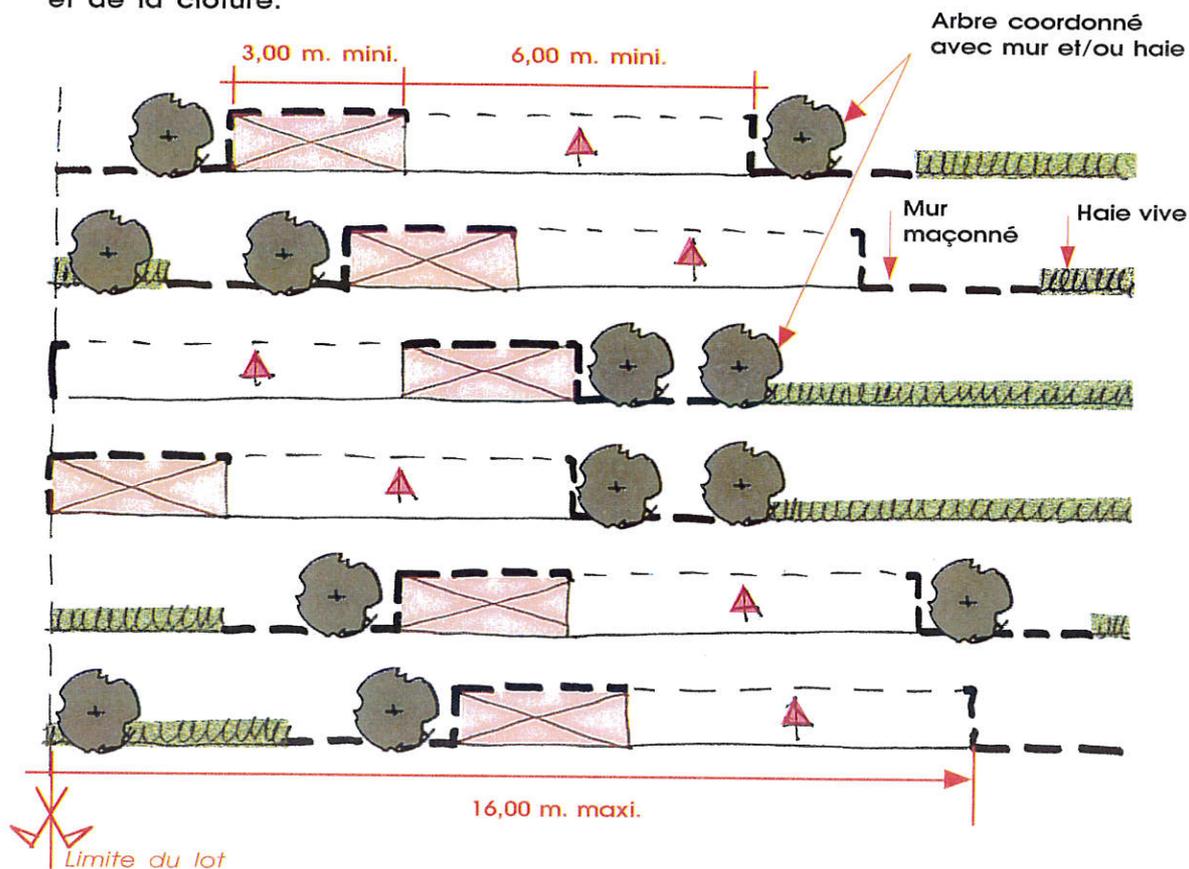
Haie vive + grillage



Clôtures sur rue, accès, aire pour containers et espaces verts

N° 3.2

2.2• Différentes possibilités d'organisation de l'accès, de l'aire pour containers et de la clôture.

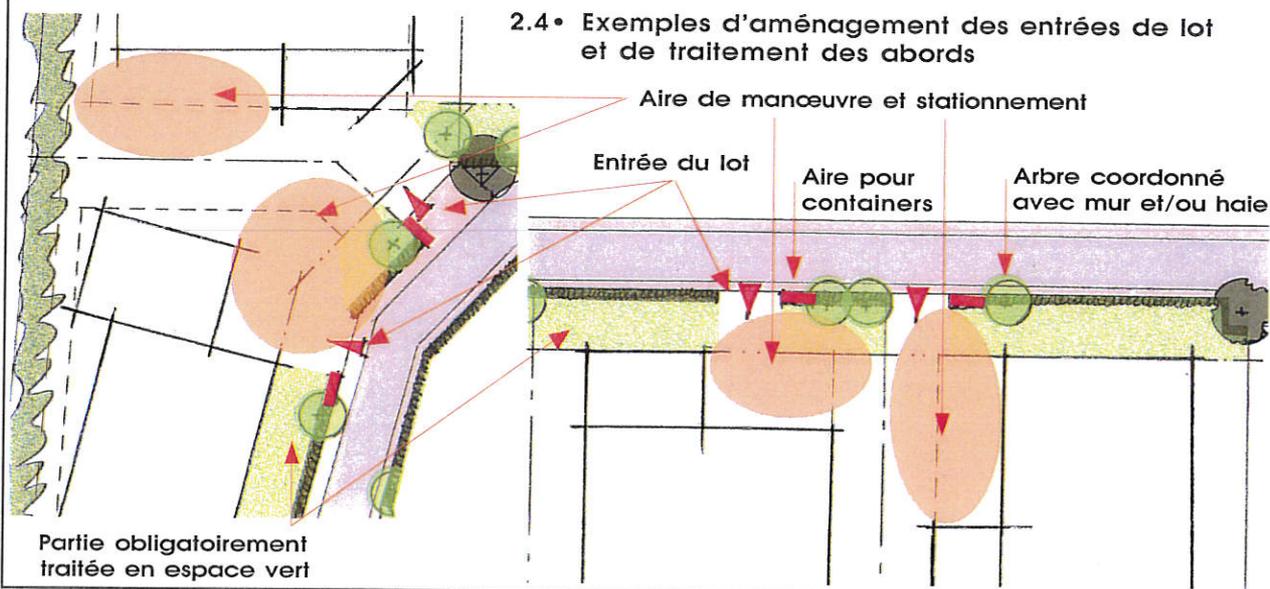


2.3• Adaptations.

Des adaptations sont admises dans la limite de l'emprise maximale de 16,0 m. définie ci-dessus :

- si l'aire accès/container se situe dans un angle ou en retrait par rapport à l'alignement général,
- s'il s'agit de coordonner deux aires d'accès/container,
- s'il existe déjà un accès desservant le lot.

2.4• Exemples d'aménagement des entrées de lot et de traitement des abords



Haies en clôture : forme et composition

N° **4.1**

1 • Rappel des prescriptions (voir énoncé exhaustif dans corps du règlement)

- ❑ Conformément aux prescriptions de l'article 11 (du règlement) et du plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4), les clôtures qui ne sont pas constituées par un mur devront être plantées de haies vives.

Celles-ci seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans l'annexe "illustrations des prescriptions et recommandations" (cf. fin du présent document) et :

- en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (tels que laurier, pyracantha, ...) à 50 % maximum du nombre total de plants,
- et en excluant les conifères (tels que cyprès, thuya, ...).

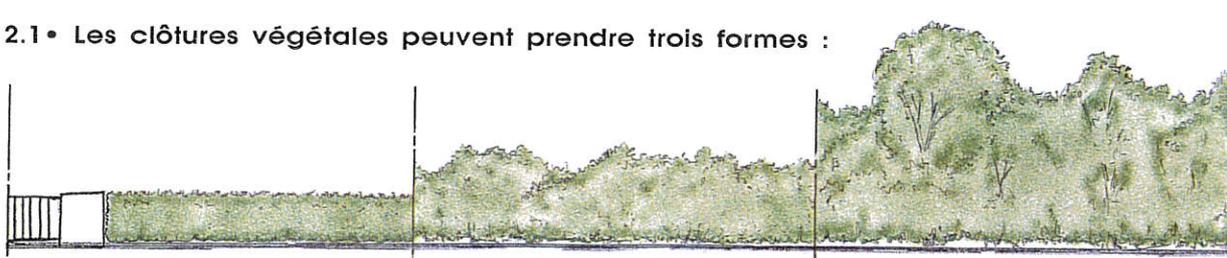
- ❑ Tout autre dispositif est interdit et notamment : les panneaux de bois préfabriqués et les haies artificielles,

- ❑ En outre, les limites extérieures de l'opération, Ouest, Sud-Ouest et Nord, telles qu'indiquées au plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4) devront être doublées d'un écran végétal - bande boisée.

Les autres limites extérieures, telles qu'indiquées au plan de composition et d'implantation (cf. pièce PA N° 4) devront être doublées d'une haie libre.

2 • Illustrations, prescriptions et recommandations

2.1 • Les clôtures végétales peuvent prendre trois formes :



TYPE 1 - haie taillée :
pour les façades sur rue

TYPE 2 - haie libre :
pour les limites externes ou entre lots

TYPE 3 - bande boisée :
pour les limites externes (Ouest, Sud-Ouest et Nord) figurées au plan

Types de végétaux

PRECONISE

On s'efforcera de planter des haies champêtres qui animent le paysage et dont les couleurs varient avec les saisons

Voir les recommandations fiche suivante.



INTERDIT

La banalisation du paysage avec les haies persistantes (les thuyas notamment), ...



..., ainsi que les haies artificielles et panneaux de bois industrialisés.

Haies en clôture : forme et composition

N° **4.2**

2.2• Plantations et nature des végétaux - Recommandations concernant les haies

On peut facilement réaliser une haie ou une bande boisée champêtre, avec des jeunes plants (très économiques) qui plantés avec un paillage plastique (ou mieux encore paillage en fibres naturelles - plus écologique) et taillés les premières années, ont une croissance très rapide. On trouvera ci-après des exemples d'essences suivant les trois types de haies.

Il s'agit d'exemples qu'il conviendra d'adapter, en fonction notamment de la nature du sol. On pourra notamment se référer aux ouvrages suivants :

- *Les haies brise vent et bandes boisées* - Claude GUINAUDEAU - Editions LAROUSSE.
- *Le grand livre des haies* - Denis PEPIN - Editions BORDAS.

type 1

HAIE TAILLEE

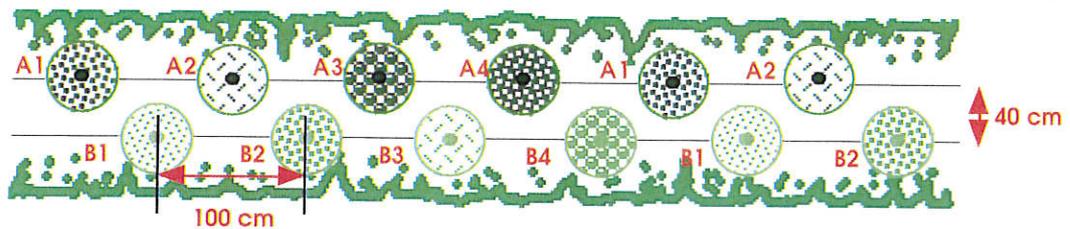
plants nécessaires pour 12 m de haie

PERSISTANTS

- A1 - troène persistant 3u
- A2 - houx vert ou prunus laurocerasus zabeliana 3u
- A3 - prunus lusitanica 3u
- A4 - osmanthus armatus ou éléagnus ebbengel 3u

CADUCS ou MARNESCENTS

- B1 - charme 3u
- B2 - cornouiller sanguin 3u
- B3 - prunus spinosa ou virburum opulus 3u
- B4 - ribes divaricatum 3u



type 2

HAIE LIBRE

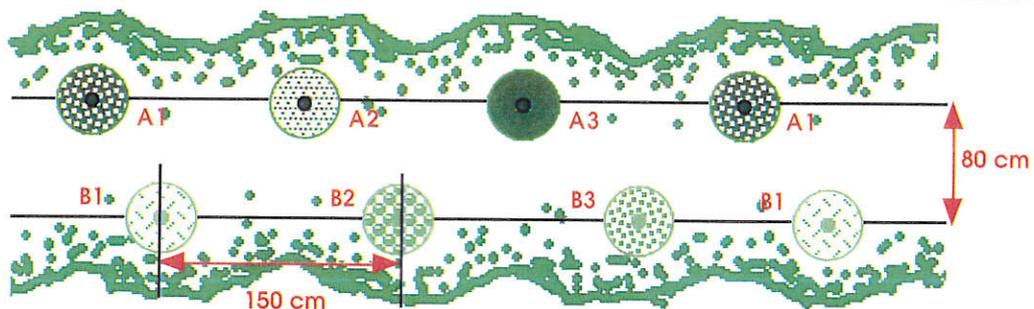
plants nécessaires pour 12 m de haie

PERSISTANTS

- A1 - troène persistant 3u
- A2 - prunus lusitanica 3u
- A3 - osmanthus armatus ou éléagnus ebbengel 3u

CADUCS ou MARNESCENTS

- B1 - noisetier ou spirée 3u
- B2 - syringa (lilas) 3u
- B3 - viorne obier ou sureau 3u



type 3

BANDE BOISEE plants nécessaires pour 24 m de haie

GRANDS ARBRES

- A1 - merisier 3u
- A2 - frêne 3u

ARBRES MOYENS

- B1 - bouleau 3u
- B2 - sorbier 3u

GRANDS ARBUSTES

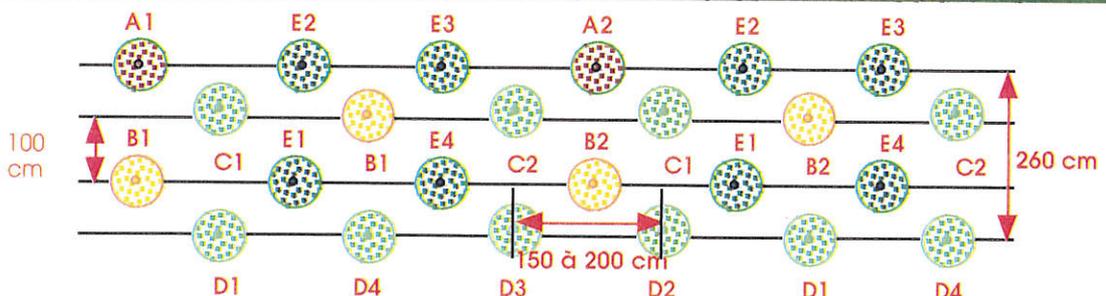
- C1 - charme 3u
- C2 - noisetier 3u

PETITS ARBUSTES

- D1 - fusain d'Europe 3u
- D2 - viorne obier 3u
- D3 - cornouiller sanguin 3u
- D4 - viorne lantane 3u

ARBUSTES PERSISTANTS

- E1 - troène 3u
- E2 - houx ou osmanthus armatus 3u
- E3 - houx 3u
- E4 - éléagnus ebbengel ou prunus lusitanica 3u



CHAPITRE II – ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services, activités tertiaires et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2),

2.2. Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureau, de services, industriels,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m²,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les extensions et les annexes des constructions existantes si elles sont réalisées en harmonie avec la construction existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les dépôts ouverts sont interdits s'ils ne sont pas liés à l'activité.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- L'accès de toute construction ou installation doit être aménagé afin de ne pas présenter un risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Le nombre d'accès sur une voie publique sera limité au minimum nécessaire dans l'intérêt de la sécurité.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plateforme de 10 m et de chaussée de 8 m.

Toutefois, en cas de réalisation d'une voirie à sens unique, cette emprise minimale pourra être réduite, sans être inférieure à 7,0 m (emprise totale de la voie ou chaussée).

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1. – Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.1.2. - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutes en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

4.3. Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes.....sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace publics.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions (mur gouttereau ou mur pignon) doivent être édifiées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou le long des chemins à usage piétonniers ou cyclistes ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, pour une parcelle située à l'intérieur de l'angle d'une voie, une distance plus réduite est admise, sans pouvoir être inférieure à 4,0 mètres.
- Les annexes (d'une surface de plancher de 30 m² maximum) et les portiques éventuels nécessaires à l'équipement des accès et des parcs de stationnement peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de celui-ci.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
 - o Soit à l'alignement,
 - o Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Les limites sur voie privée ou emprise publique, autre qu'une voie, des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'au minimum 5 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions générales**

- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris,
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, sont interdites. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, Les tons vifs ne pourront être utilisés que ponctuellement en harmonie avec la couleur dominante de la façade,
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive et, notamment les dispositifs prévus à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme et des textes pris pour application, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat,
- Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture devront être en harmonie avec le bâtiment,
- Les matériaux translucides, visibles du sol, seront admis dans la mesure où ils contribuent à l'augmentation de l'éclairage de l'intérieur du bâtiment et dans la limite de 30 % de la superficie de la toiture,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1,
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - o Soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - o Soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériaux spécial de revêtement (bardage, céramique,...),
- *Sont interdits* :
 - o Les parements extérieurs blancs purs, de couleur violente ou discordante,
 - o L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...,
 - o Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,...,
 - o Les couvertures et bardages en tôle non peinte.

11.4. Clôtures en bordure des voies publiques

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - o Soit d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée,
 - o Soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée,
 - o Soit ponctuellement de murs : intégration de coffrets techniques ; encadrement de portails ; mur-écran masquant un dépôt ;....,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum et à 2,00 m pour les murs ci-dessus, y compris le couronnement,
- Les clôtures en panneaux de bois préfabriqués, ainsi que les haies artificielles sont interdites.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots « perroquet »), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur,
- Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.
- Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.
- Pour déterminer le nombre minimum d'emplacements selon la vocation de la construction, il convient de respecter les dispositions complémentaires prescrites en annexes de ce règlement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage seront dissimulées par des haies vives ou un mur,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas,
- Les espaces libres compris entre l'alignement et les bâtiments seront aménagés en espaces verts plantés,
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux aires d'accès et de manœuvre, aux stationnements et au stockage, seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m²,
- Dans le cadre de la création d'aires de stationnement et au-delà de quatre emplacements, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement est imposée et sera intégré au stationnement.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S

Article non réglementé.