



Département de Seine et Marne

Commune de **FERICY**

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Règlement

4

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du : 26 juin 2020

LE MAIRE
Daniel AIMAR



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
A. CADRE REGLEMENTAIRE	3
B. ORGANISATION DU PLU	4
C. ADAPTATIONS MINEURES	5
D. AUTRES DISPOSITIONS	5
ZONE URBAINE	6
ZONES A URBANISER	23
ZONES AGRICOLES.....	37
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	44
ANNEXES.....	53
A. DEFINITION/LEXIQUE :	53
1. Définition des destinations des constructions	53
2. Matériaux biosourcés :	56
B. LISTE DE VEGETAUX	58
C. ESPECES INVASIVES FORMELLEMENT PROSCRITES	60

PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants de R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire communal de la commune de **FERICY**.

A. CADRE REGLEMENTAIRE

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1 : Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

(...)

Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Sont et demeures applicables :

Les périmètres visés à l'article R. 151-52, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-8, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L.421-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

L'article L. 111-11, sur l'insuffisance de la desserte par les réseaux.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

B. ORGANISATION DU PLU

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »,
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU »,
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A »
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N »

Il comprend également

- Les emplacements réservés, au titre de l'article L 151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 113-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
- Les éléments identifiés au titre de l'art L.151-19 et L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques

C. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

D. AUTRES DISPOSITIONS

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et d'une délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2017

2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

3- Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2017

4. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

5- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

6-**Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable

7- **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

8- **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m².

Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m².

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan en annexe du présent dossier.

ZONE URBAINE

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article U 1.1 : destination des constructions

La zone U correspond aux espaces urbanisés et urbanisables du village de FERICY, où peuvent s'implanter les constructions à vocation d'habitation, de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les équipements d'intérêt collectif autorisés sont :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Ces équipements peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone U accueille également des exploitations agricoles pour lesquelles des restrictions sont définies quant à la transformation des constructions existantes dès l'instant où leur fonctionnalité agricole n'est plus effective

De même certains secteurs spécifiques sont identifiés au droit du règlement graphique, où des règles alternatives au présent règlement peuvent s'appliquer dans une logique de densification et de rationalisation de l'usage du foncier, ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage et soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation particulières.

La zone comprend également des **zones humides identifiées en classe 3 ou 5**.

Tout projet de construction situé dans les secteurs concernés par ces zones humides devra faire l'objet de prospection particulière visant à confirmer ou infirmer ledit caractère humide. Si le caractère humide est avéré, tout projet de travaux, aménagements, installations ou constructions au droit de ces emprises se doit de mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

Les dispositions de l'article R.151-21 ne sont pas applicables au sein de la zone U.

Article U 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article U 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone U :

- Les activités industrielles, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas au sein de la zone U

Article U 1.2.2. Restrictions

- La reconstruction des bâtiments initialement non conformes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de respecter les dispositions réglementaires mentionnées ci-après.
- Toute construction à vocation de logements ou d'hébergement qui aurait pour conséquence de reléguer une habitation existante en 2^e rang (ou plus) par rapport à la voie de desserte est proscrite.
- Les cheminements piétons identifiés au droit du règlement graphique ne peuvent en aucun cas servir d'appui pour la création d'accès automobile.
- Concernant les constructions dont la vocation initiale est agricole (hangar) et pour lesquels des changements de destination seraient envisagés, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - Démolition obligatoire des bâtiments ouverts (hangar) si l'emprise foncière est destinée à un usage d'habitation.
 - Pour les autres bâtiments, les changements de destination devront s'insérer dans celles définies de manière générale pour la zone U

Concernant les éléments bâtis et naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U. les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Eléments bâtis, murs : Toute modification/suppression des éléments identifiés est soumise à autorisation préalable et à prescriptions particulières afin de garantir l'intégrité de ces éléments. La création d'ouverture peut être limitée
- Eléments boisés (parcs, allées arborées,...) les boisements existants sont à préserver dans leur intégrité, toutefois ponctuellement leur suppression pourra être envisagée soit pour permettre des aménagements soit en raison de leur état sanitaire et du risque qu'ils pourraient présenter, sous réserve toutefois que ces changements ne soient pas de nature à remettre en cause les caractéristiques initiales de leur identification.

Au sein des espaces « jardins et vergers à protéger » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des logements et constructions existants, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 70 m² (*ce calcul prend en compte les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document*)
- les bâtiments à vocation d'activités (*artisanat, commerces services,...*) dans la limite d'une surface de plancher de 50 m²

- *le changement de destination de constructions existantes sauf si ce changement a pour objet de créer des logements*

De plus au sein de ces espaces, afin de garder une cohérence et éviter les effets de mitage, les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m² ne pourront s'implanter que dans un rayon de 30 m de la construction principale.

L'ensemble de surfaces créées ne pourra dépasser une surface cumulée de 70 m² de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

L'emprise globale d'une nouvelle construction ne pourra dépasser 70% de son emprise foncière.

Article U 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,...)

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

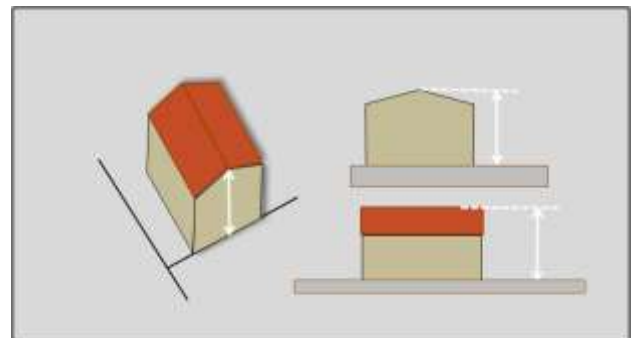
Article U 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

Article U 2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : trois niveaux habitables, sans dépasser 9 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- autres constructions : 7 m au faitage

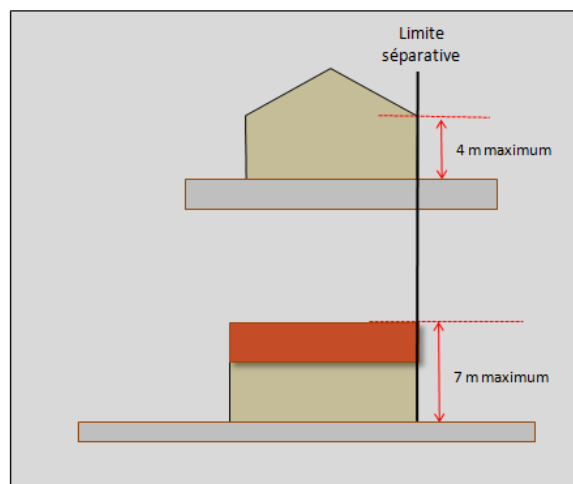


En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;



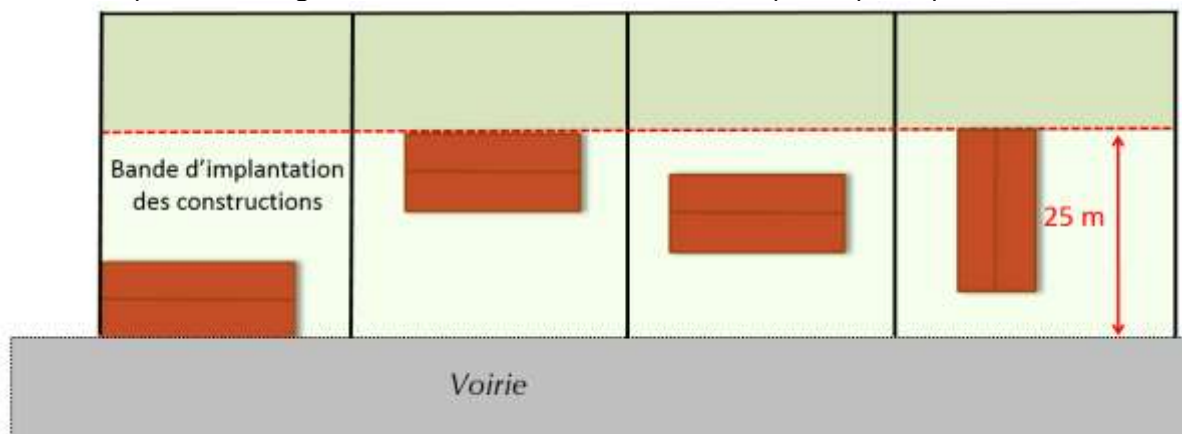
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Article U 2.1.2. Implantations des constructions

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m d'une zone agricole ou naturelle. L'espace non bâti devra obligatoirement être végétalisé.

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir documents 5 et 6), la totalité de l'emprise au sol de la construction principale devra être implantée dans une bande de 25 m à partir de l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.



Toutefois pour certains terrains existants à la date d'approbation du PLU, dont la configuration ne permet pas l'application des dispositions sus-mentionnées, un recul supérieur pourra être autorisé. Ce recul ne pourra en aucun cas être supérieur à 35 m. Sous réserve que ces terrains disposent d'un accès d'une largeur suffisante à la date d'approbation du présent document.

D'une manière générale le respect du front bâti existant sera imposé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux annexes à la construction principale ne présentant pas une vocation d'habitat qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de construction principale de 25 m.

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

De même cette limite ne s'applique pas au changement de destination des bâtiments existants, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Et à l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLU.

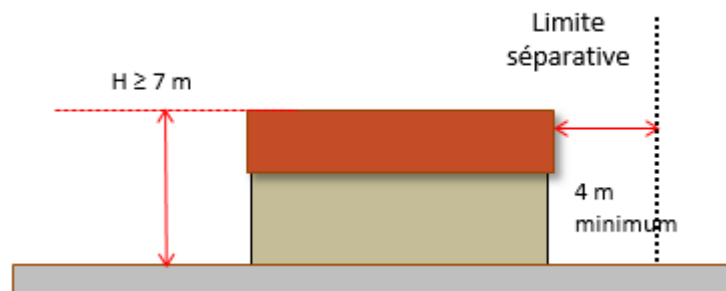
Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait

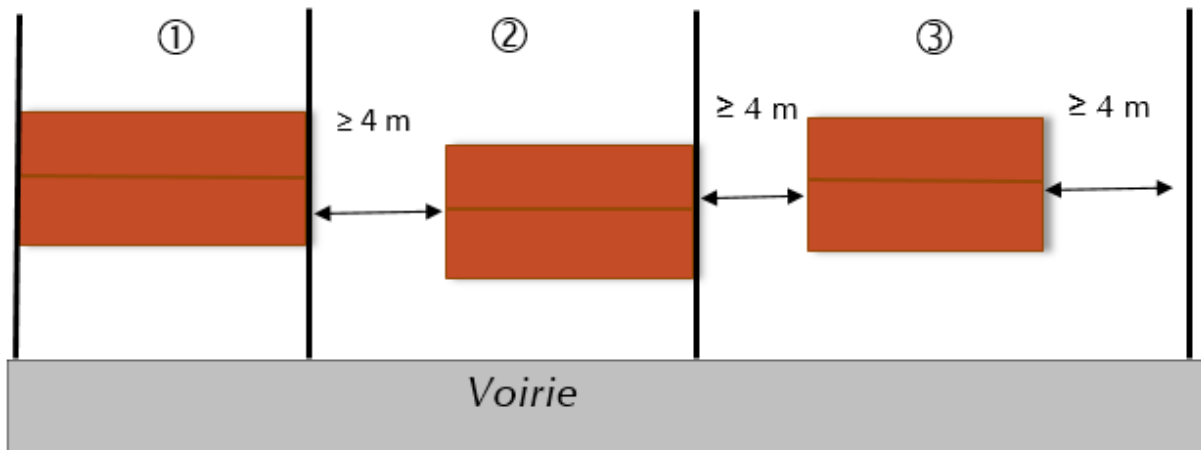
Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer aux dispositions de l'article 2.1.1. qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au minimum de 1 m, sous réserve de la prise en compte des législations propres à la gestion des ouvertures.

Pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 4 m à la gouttière ou 7 m en pignon ce recul sera au minimum de 4 m.

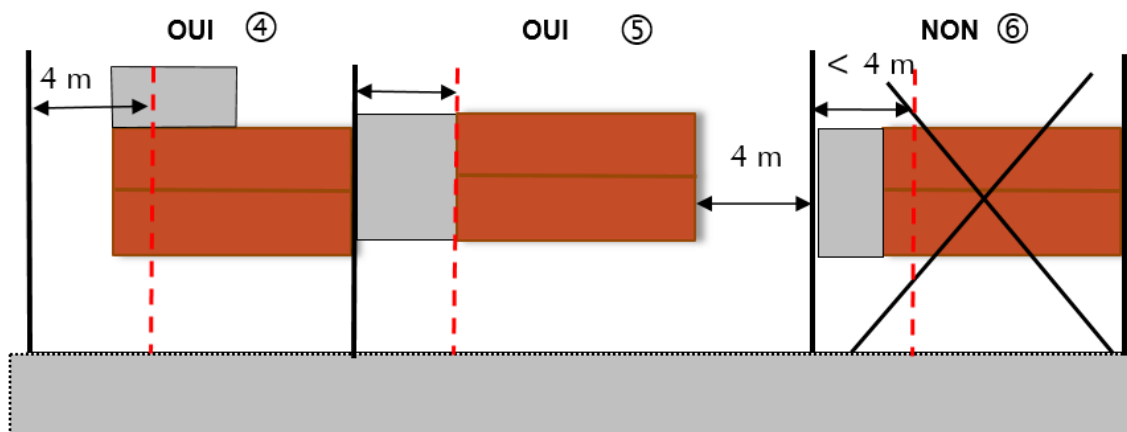


Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre. (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faitage).



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-avant



- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Sur une même propriété

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter.

Article U 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article U 2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrite
- Les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :
 - De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
 - De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager
 - De dérogation dans une logique de cohérence avec la structure et le caractère du bâti existant

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés¹ en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article U 2.2.2.- CONSTRUCTIONS (habitations)

Forme : Proportions générales

Les pignons devront respecter les proportions suivantes :

La hauteur du sol naturel à l'égout doit être supérieure à la hauteur de l'égout au faitage, en respectant le principe suivant, la hauteur (**H**) du sol naturel à l'égout doit au minimum être 1,2 fois supérieure à la hauteur (**h**) de la gouttière au faitage. ($H \geq h \times 1,2$)



Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux constructions comportant un toit à un pan ou pour une toiture plate.

¹ Voir annexe définition

Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve de la justification par rapport aux volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

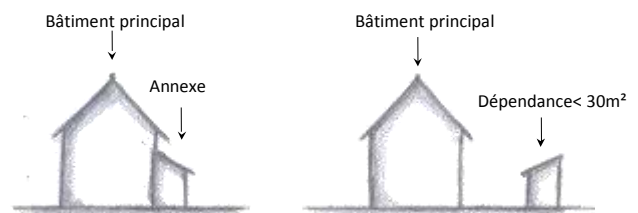
Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, Les toitures des constructions principales sont limitées à deux pans.

Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 m

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan ou plat si leur surface de plancher est inférieure à 30 m² ou si elles s'appuient sur un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante



Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public

Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l). et leur largeur totale ne devra excéder le tiers de la longueur du mur plein (les portes de garages et la longueur de la partie du mur qui les reçoit ne sont pas pris en compte).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, ou aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes (porte de grange,...), où il conviendra de respecter la forme des ouvertures existantes.

Elles devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :

- différence de nuance colorée avec l'enduit de façade
- différence de granulométrie de l'enduit

Les encadrements traditionnels en briques rouges non flammées sont également autorisés.

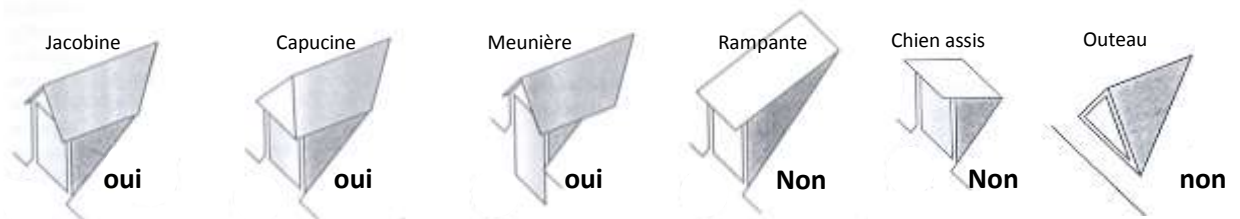
- Les linteaux de bois apparents sont interdits
- les vitrages à petits carreaux sont interdits
- les stores et coffrages apparents de volets roulants sont interdits

L'éclairage des combles pourra être assuré par :

- des ouvertures en pignon, dont la largeur totale n'excédera pas le quart de la largeur du pignon
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après)
- des châssis de toit

Ces ouvertures devront être composées en harmonie avec les percements des façades.

- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

- Les châssis de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Et ne pas excéder 1m x0,8 m. Ces châssis seront sans débords ni saillants.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (tuiles plates ton vieilli dans les nuances de brun à rouge, 60 au m²). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'archiptère du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

Les tuiles de rives sont interdites et les débords sur les façades ou les pignons sont interdits (cette disposition ne s'applique pas aux annexes)

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ...

qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les souches de cheminée seront en briques rouges et/ou recouvertes d'un enduit dans le même ton que la façade, de section rectangulaire en respectant le rapport minimum :

- Longueur \geq largeur X 2

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de ton pierre (voir nuancier en annexe) grattés ou à pierre vue (jointoyés au mortier de chaux blanche, les joints étant bien pleins et grattés à fleur de parement. teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel).

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés à la chaux ou au plâtre.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chainages, soubassements, encadrements, corniches, ...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiseries, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blanc cassé, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra/pourra se distinguer des autres ouvertures par une teinte légèrement plus soutenue.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009) « bleu charron ou bleu de brie », beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002).

- En façade sur rue l'occultation des parties vitrées pourra être réalisée par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpes ou persiennés ;
- des persiennes métalliques à la française ;
- des volets roulants (ceux-ci ne seront autorisés que s'ils sont accompagnés de volets battants.)

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de l'espace public. Cependant, concernant les constructions anciennes, ils seront admis si leurs caissons s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie et ne débordent pas par rapport au nu de la façade.

- *Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.*

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique de la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

Les portails et les piliers pourront dépasser cette hauteur sans pour autant dépasser 2,5 m.

les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours ;
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte. sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement ;
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales ;
- de grillage doublé d'éléments végétaux ;
- d'une haie de végétaux d'essences locales

Les thuyas sont interdits en bordure de voie.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- Les portails devront être simples et s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Les piliers en fausse pierre sont interdits
- Les clôtures « en escalier » sont interdites, elles devront suivre la pente du terrain

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article U 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe du présent règlement), de même certaines espèces sont proscrites (voir liste en annexe espèces invasives)
- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article U 2.4 Stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement,
 - Une place par hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
 - Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)

Toutefois dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien (ancienne grange,...) ne disposant pas d'emprise foncière à la date d'approbation du présent règlement, les places de stationnement exigées ci-avant pourront ne pas être réalisées.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manoeuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article U 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

L'accès indirect par voie privée est autorisé dans le cas d'une réhabilitation du bâti traditionnel ancien, avec ou sans changements de destination

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). (cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

Article U 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique.

Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement

- Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m³ minimum.

Cette capacité de rétention sera à augmenter par tranche supplémentaire de toiture à raison d'1 m³ par tranche de 100 m² de toiture supplémentaire (la base étant une emprise de toiture de référence de 200 m²).

Surface de toiture	Volume de la cuve de rétention
Jusqu'à 200 m ²	3 m ³
Par tranche de 100 m ² de toiture supplémentaire	1 m ³

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article AU 1.1 : destination des constructions

La zone AU correspond aux espaces de développement de l'urbanisation de la commune de FERICY. Sa vocation principale est d'accueillir des habitations et des logements, mais peuvent s'y implanter également des constructions à vocation de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les bâtiments et installations nécessaires aux besoins de la collectivité peuvent également s'y implanter.

Article AU 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article AU 1.2.1. Interdictions

A l'exception des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la collectivité, les constructions ne sont pas autorisées en dehors d'une opération d'ensemble dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et celles nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logement, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et de déplacements

Article AU 1.2.2. Restrictions

- Les cheminements piétons identifiés au droit du règlement graphique ne peuvent en aucun cas servir d'appui pour la création d'accès automobile.

De plus au sein de ces espaces, afin de garder une cohérence et éviter les effets de mitage, les annexes d'une surface de plancher supérieure à 20 m² ne pourront s'implanter que dans un rayon de 30 m de la construction principale.

L'ensemble de surfaces créées ne pourra dépasser une surface cumulée de 70 m² de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

L'emprise globale d'une nouvelle construction ne pourra dépasser 70% de son emprise foncière.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

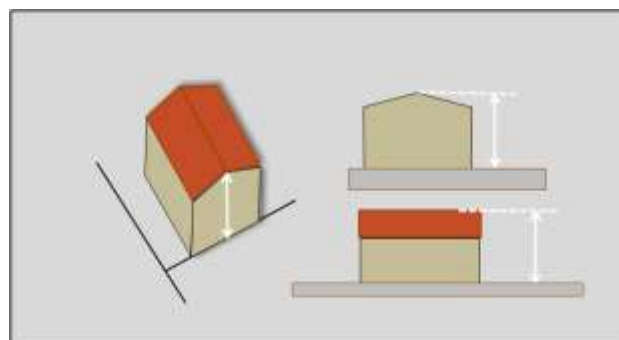
Article AU 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

Article AU 2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : trois niveaux habitables, sans dépasser 9 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- autres constructions : 7 m au faitage

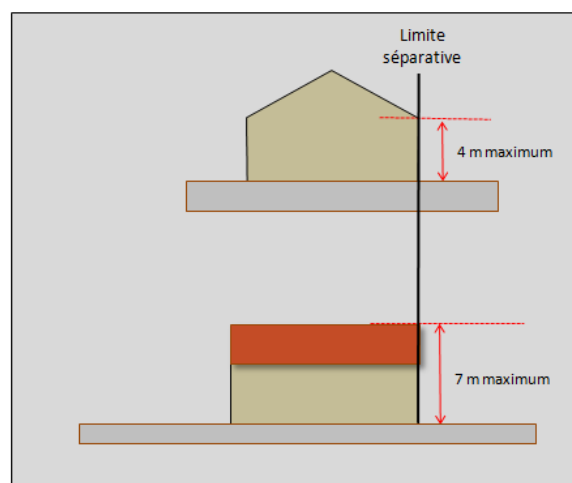


En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

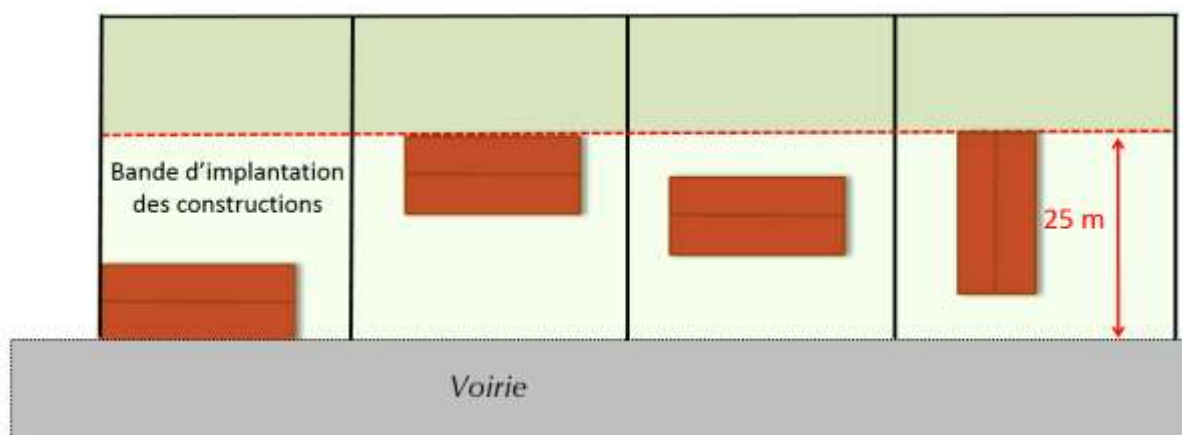


Article AU 2.1.2. Implantations des constructions

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m d'une zone agricole ou naturelle. L'espace non bâti devra obligatoirement être végétalisé.

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir documents 5 et 6), la totalité de l'emprise au sol de la construction principale devra être implantée dans une bande de 25 m à partir de l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.



Toutefois pour certains terrains existants à la date d'approbation du PLU, dont la configuration ne permet pas l'application des dispositions sus-mentionnées, un recul supérieur pourra être autorisé. Ce recul ne pourra en aucun cas être supérieur à 35 m. Sous réserve que ces terrains disposent d'un accès d'une largeur suffisante à la date d'approbation du présent document.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux annexes à la construction principale ne présentant pas une vocation d'habitat qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de construction principale de 25 m.

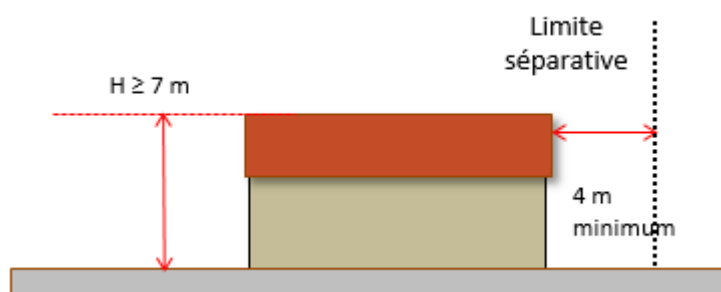
Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait

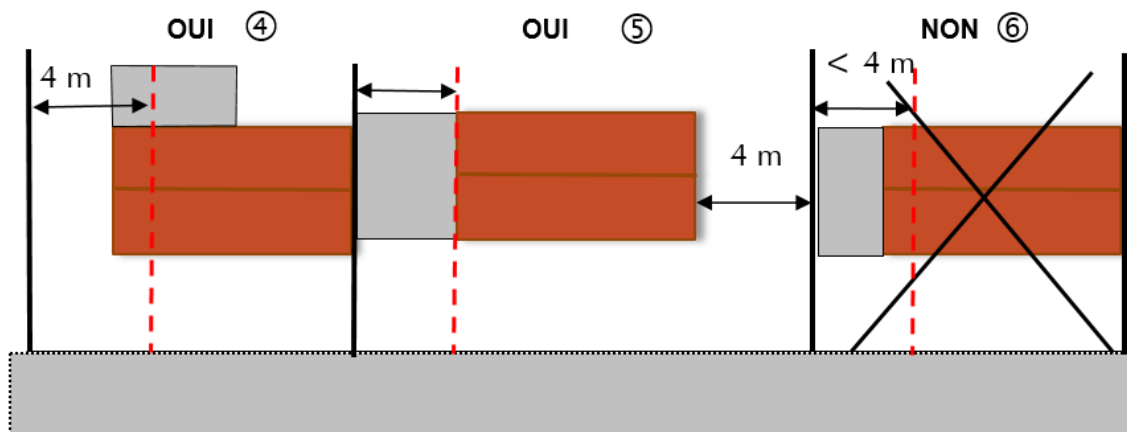
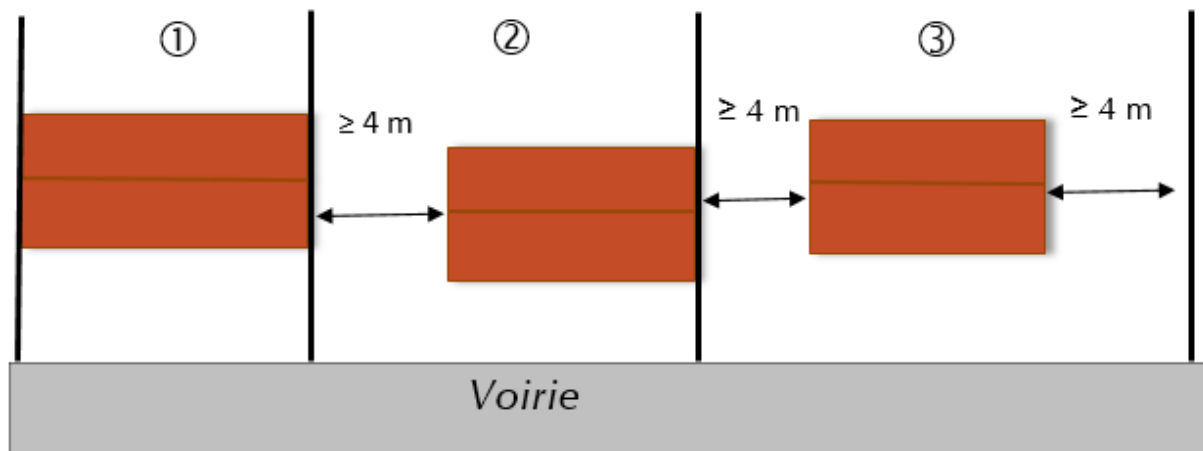
Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer aux dispositions de l'article 2.1.1. qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au minimum de 1 m, sous réserve de la prise en compte des législations propres à la gestion des ouvertures.



Pour les bâtiments d'une hauteur supérieur à 4 m à la gouttière ou 7 m en pignon ce recul sera au minimum de 4 m.

Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre. (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faitage).



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Sur une même propriété

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter.

Article AU 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit
- Les constructions, extensions, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :
 - De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
 - De créations architecturales « originales » justifiées au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

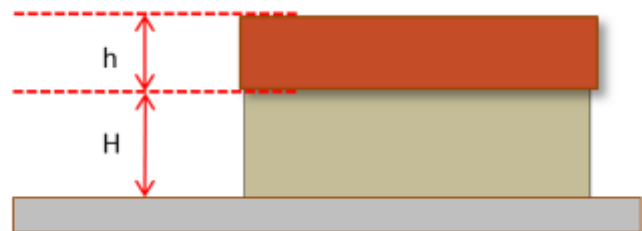
- les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils,) des constructions.

Article AU 2.2.2.- CONSTRUCTIONS (habitations)

Forme : Proportions générales

Les pignons devront respecter les proportions suivantes :

La hauteur du sol naturel à l'éégout doit être supérieure à la hauteur de l'éégout au faitage, en respectant le principe suivant, la hauteur (**H**) du sol naturel à l'éégout doit au minimum être 1,2 fois supérieure à la hauteur (**h**) de la gouttière au faitage. ($H \geq h \times 1,2$)



Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux constructions comportant un toit à un pan pour une toiture plate.

² Voir annexe définition

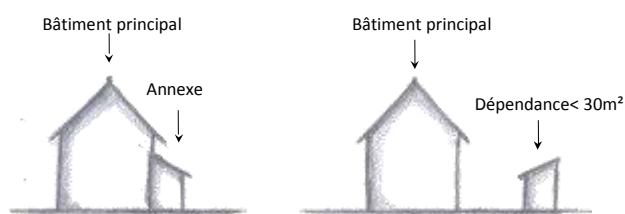
Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, Les toitures des constructions principales sont limitées à deux pans.

Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 m.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan ou plat si leur surface de plancher est inférieure à 30 m² ou si elles s'appuient sur un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.



Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public

Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l). et leur largeur totale ne devra excéder le tiers de la longueur du mur plein (les portes de garages et la longueur de la partie du mur qui les reçoit ne sont pas pris en compte).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées et vitrines.

Elles devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :

- différence de nuance colorée avec l'enduit de façade
- différence de granulométrie de l'enduit

Les encadrements traditionnels en briques rouges non flammées sont également autorisés.

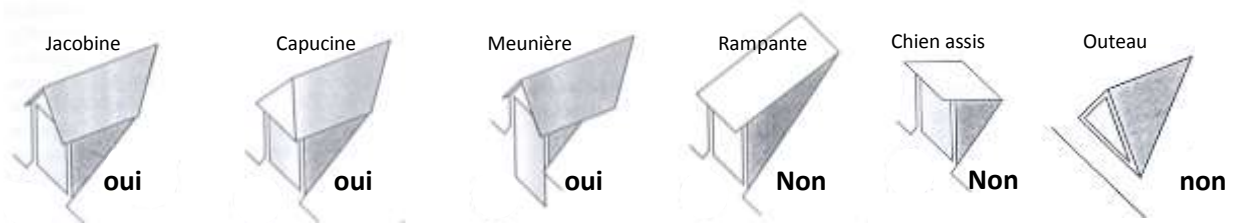
- Les linteaux de bois apparents sont interdits
- les vitrages à petits carreaux sont interdits
- les stores et coffrages apparents de volets roulants sont interdits

L'éclairage des combles pourra être assuré par :

- des ouvertures en pignon, dont la largeur totale n'excédera pas le quart de la largeur du pignon
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après)
- des châssis de toit

Ces ouvertures devront être composées en harmonie avec les percements des façades.

- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

- Les châssis de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Et ne pas excéder 1m x0,8 m. Ces châssis seront sans débords ni saillants.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (tuiles plates ton vieilli dans les nuances de brun à rouge, 60 au m²). Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'archiptère du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

Les tuiles de rives sont interdites et les débords sur les façades ou les pignons sont interdits (cette disposition ne s'applique pas aux annexes)

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les souches de cheminée seront en briques rouges et/ou recouvertes d'un enduit dans le même ton que la façade, de section rectangulaire en respectant le rapport minimum :

- Longueur \geq largeur X 2

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de ton pierre (voir nuancier en annexe) grattés ou à pierre vue (jointoyés au mortier de chaux blanche, les joints étant bien pleins et grattés à fleur de parement. teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel).

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiseries, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blanc cassé, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra/pourra se distinguer des autres ouvertures par une teinte légèrement plus soutenue.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009) « bleu charron ou bleu de brie », beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002).

- En façade sur rue l'occultation des parties vitrées pourra être réalisée par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpes ou persiennés ;
- des persiennes métalliques à la française ;
- des volets roulants (ceux-ci ne seront autorisés que s'ils sont accompagnés de volets battants.)

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de l'espace public.

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).

Les portails et les piliers pourront dépasser cette hauteur sans pour autant dépasser 2,5 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours ;
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte, sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement ;
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales ;
- de grillage doublé d'éléments végétaux ;
- d'une haie de végétaux d'essences locales

Les thuyas sont interdits en bordure de voie.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- Les portails devront être simples et s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Les piliers en fausse pierre sont interdits
- Les clôtures « en escalier » sont interdites, elles devront suivre la pente du terrain

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article AU 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe du présent règlement), de même certaines espèces sont proscrites (voir liste en annexe espèces invasives)
- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Article AU 2.4 Stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement,
- Une place par hébergement individuel
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manoeuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article AU 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large.

Article AU 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique.

Dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome, ce dernier devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et dans le respect des dispositions du règlement d'assainissement.

- Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m³ minimum.

Cette capacité de rétention sera à augmenter par tranche supplémentaire de toiture à raison d'1 m³ par tranche de 100 m² de toiture supplémentaire (la base étant une emprise de toiture de référence de 200 m²).

Surface de toiture	Volume de la cuve de rétention
Jusqu'à 200 m ²	3 m ³
Par tranche de 100 m ² de toiture supplémentaire	1 m ³

Toutefois en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article A 1.1 : destination des constructions

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune de Fericy. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (exploitations ou CUMA) et équipements publics.

La zone A comprend un secteur spécifique (**Ap**) relatif à des espaces cultivés aux abords du village qui sont inconstructibles afin de préserver les lisières paysagères des fronts bâtis.

La zone A comprend également des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (Ferme de LA VUE)

La zone comprend également des **zones humides identifiées en classe 3 ou 5**.

Tout projet de construction situé dans les secteurs concernés par ces zones humides devra faire l'objet de prospection particulière visant à confirmer ou infirmer ledit caractère humide. Si le caractère humide est avéré, tout projet de travaux, aménagements, installations ou constructions au droit de ces emprises se doit de mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

Article A 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article A 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone A :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole **et ceux nécessaires aux équipements collectifs et à la gestion des infrastructures**
- Le stationnement de caravanes, y compris de manière temporaire
- Le logement y compris s'il est lié à l'activité agricole

Article A 1.2.2. Restrictions

Zone A

Les constructions et installation nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisés que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole. En zone A, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Secteur Ap

Seules sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne puissent être localisées dans un autre secteur.

Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2°

Seuls sont autorisés les changements de destination des constructions existantes dans un but de diversification agricole et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, peuvent être autorisées plus spécifiquement les changements suivants :

- Pour créer un hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes,...)
- Pour développer une activité économique complémentaire à l'activité agricole (espace de vente et de transformation des produits de l'exploitation, salle de réception,...)

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (mares, éléments boisés,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

Article A 2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 m.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur d'une ligne rejoignant la côte 110 m (NGF) levée à 400 m de la balise de radioguidage à celle de 117 m (NGF) levée à 800 m de ladite balise (zone de protection de la balise).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Article A 2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Zone A

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf en limite avec une zone urbaine et/ou urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter (R=H) avec un minimum de 10 m.

Un recul obligatoire de 5 m des berges des cours d'eau et de 50 m des lisières boisées est à respecter.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article A 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article A 2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher, d'une manière générale le volume des bâtiments devra respecter le principe suivant (Longueur \geq 2x Hauteur). Des dispositions spécifiques pourront cependant être autorisées dans le cadre d'éléments particuliers (boisseaux de chargement, élévateurs,...)

Article A 2.2.2. Matériaux et couleurs

Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.

- les bardages bois devront être laissés « naturels »
- Les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun)

- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager (haies champêtres composées d'essences locales).

Les murs pleins sont interdits

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

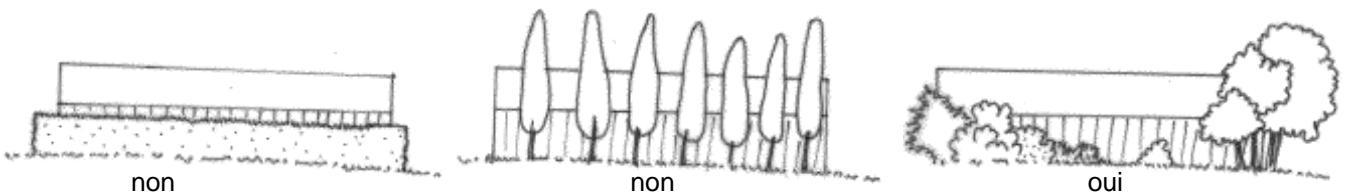
Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article A 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Zone A

Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...

Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.



- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article A 2.4 Stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article A 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Article A 3.2. - Desserte par les réseaux

Zone A

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent nécessaire.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article N 1.1 : destination des constructions

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

-**secteur Nj** : relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver ou certaines constructions sont envisageables

- **secteur Nh** : relatif à des espaces occupés par de l'habitat isolé déconnecté de sa trame bâtie du village

- **secteur Nha** : relatif à des espaces d'habitat diffus où aucune extension et annexes ne sont autorisées (Fontaine Ory)

- **secteur Np** : relatif à des espaces présentant des enjeux majeurs en matière de préservation de l'environnement et de la biodiversité (site du château de FERICY) pour lequel des prescriptions spécifiques sont définies

La zone N est concernée par des unités fonctionnelles des **zones humides prioritaires**, indiquées au règlement graphique et identifiées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

La zone comprend également des **zones humides identifiées en classe 3 ou 5**.

Tout projet de construction situé dans les secteurs concernés par ces zones humides devra faire l'objet de prospection particulière visant à confirmer ou infirmer ledit caractère humide. Si le caractère humide est « avéré », se référer à l'article N.1.2.2

Des éléments naturels sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il s'agit d'éléments composants les trames vertes et bleues qu'ils convient de préserver. Cette identification concerne les axes hydrauliques, les mares et des ensembles arborés ou semi ouverts qui sont à préserver et pour lesquels des prescriptions spécifiques s'appliquent.

Article N 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article N 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone N et des secteurs Nha et Np :

- Tous les travaux aménagements, installations, constructions et aménagements de nature à modifier le caractère naturel du site, autres que ceux nécessaires aux équipements collectifs et à la gestion des infrastructures
- Le stationnement de caravanes y compris de façon temporaire

Sont interdits au sein des zones humides « avérées »

- Tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologiques des zones humides
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eaux artificiels
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone autres que ceux mentionnées ci-après

En ce qui concerne les mares identifiées aux documents graphiques, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, ces dernières ainsi que leurs abords doivent être préservées, leur comblement, remblaiement est interdit.

Article N 1.2.2. Restrictions

Zone N

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisées que si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone N, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

De plus au sein du secteur **Np**, les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements d'intérêt collectif devront s'assurer qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Secteur NJ :

Seules sont autorisées les constructions légères en lien avec la nature de vergers et de jardins de ces espaces (abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 20 m².

Secteur Nh :

Seules sont autorisées au sein de ces espaces :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m²

- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m².

Secteur Np :

Les constructions, travaux et aménagements ainsi que la réfection des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux équipements d'intérêt collectif et au fonctionnement de la collectivité. Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics autorisés sont :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **à condition d'être compatible avec les dispositions de la réglementation relative à la gestion du site classé « abords du ru du Gaudinel »**
- Salles d'art et de spectacle (uniquement dans les bâtiments existants)
- Autres équipements recevant du public (autoriser les extensions pour la salle polyvalente).

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie totale de la parcelle.

La réhabilitation, le changement de destination des constructions existantes dans le cadre du développement d'une activité économique à vocation de commerces ou de services

Au sein des zones humides « avérées » peuvent être autorisés sous réserve de la prise en compte du caractère humide potentiel :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux prévus par un plan de gestion
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Au sein **des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires**, tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23

La suppression/modification des éléments naturels identifiés au plan de zonage requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur compensation effective ou leur remplacement sera exigée s'il s'avère que leur suppression ou modification est de nature à affecter la préservation de la biodiversité à l'échelle de la commune.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

Article N 2.1.1. - Hauteur des constructions

Sans objet pour la zone **N** et les secteurs **Nha**

- **Secteur Nj** : la hauteur des constructions est limitée 2,5 m au faitage
- **Secteur Nh** : La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale et celle des annexes est limitée à 5 m (3 m pour les toitures plates).
- **Secteur Np** : la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâti existant au faitage
La hauteur des annexes et des constructions est limitée à 9 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Article N 2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en recul. Ce recul sera équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m.

Un recul obligatoire de 5 m des berges des cours d'eau et de 50 m des lisières boisées est à respecter.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article N 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article N 2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher

Article N 2.2.2. Matériaux et couleurs

Zone Nj

Les constructions seront en bois, à l'exception des toitures

Zone Nh

Les extensions et annexes devront s'inscrire dans une continuité avec les bâtiments préexistants

Zone Np : respect des constructions existantes

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager. Elles ne pourront être constituées que de grillages doublés ou non d'éléments végétaux (cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles). De même les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

Les murs pleins et les soubassements sont interdits à l'exception de la zone **Np** ou des murs pleins peuvent être édifiés en remplacement ou en continuité des murs pleins existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article N 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...

Article N 2.4 Stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article N 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Article N 3.2. - Desserte par les réseaux

Sans objet

ANNEXES

A. DEFINITION/LEXIQUE :

1. DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI:<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article

R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de

vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

2. MATERIAUX BIOSOURCES :

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de

multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

B. LISTE DE VEGETAUX

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges	
<ul style="list-style-type: none"> • Chêne • Merisier • Charme • Hêtre • Frêne commun • Tilleul des bois 	<ul style="list-style-type: none"> • Peuplier tremble • Sorbier des oiseleurs • Bouleau verruqueux • Alisier blanc ou torminal • if
Arbres isolés, cépées et complément de boisement	
<ul style="list-style-type: none"> • Chêne • Merisier • Frêne commun 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles • Érables
Essences bocagères de haut jet et lisières	
<ul style="list-style-type: none"> • Aulne cordé ou glutineux • Charme • Noisetier • Houx • Aubépine 	<ul style="list-style-type: none"> • Saule blanc et autres saules indigènes • Pommier commun • Acacias (en position sèche)
Essences buissonnantes de remplissage	
<ul style="list-style-type: none"> • Noisetier • Érable champêtre • Fusain d'Europe • Prunellier • Sureau noir 	<ul style="list-style-type: none"> • Cornouiller mâle et sanguin • Houx • Saule marsault • viorne obier
Essences arbustives de bordure (haies vives)	
<ul style="list-style-type: none"> • Cornouiller sanguin • viorne diverses • Troène commun (variété semi-persistante) • Églantier 	<ul style="list-style-type: none"> • Prunellier • Groseillier sauvage • Épine vinette
Haies basses taillées	
<ul style="list-style-type: none"> • Érable champêtre • Noisetier • Cornouiller mâle et sanguin • viorne obier • Troène commun (semi-persistant) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prunellier • Églantier • Houx • Fusain d'Europe • Saule marsault

Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U)

Arbres pour boisements larges	
<ul style="list-style-type: none"> • Érable plane 	<ul style="list-style-type: none"> • Noyer d'Amérique
Arbres isolés, cépées et complément de boisement	
<ul style="list-style-type: none"> • Érable plane " Cleveland " • Érable sycomore " Negenia " • Marronnier " Baumanii " • Aulne blanc • Charme " Fastigiata " • Hêtre commun • Pommier à fleurs " Van Eseltine " 	<ul style="list-style-type: none"> • Peuplier blanc • Prunier à fleurs " Colorata " • Sorbier intermedia et domestica • Tilleul argenté • Orme " Resista Sapporo 2 " • Liquidambar • Tulipier de Virginie
Essences bocagères de haut-jet	
<ul style="list-style-type: none"> • Prunier myrobolan • Alisier blanc • Noyer commun • Érable ginnala • Frêne à fleurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Prunier à fleurs " Subbhirtella " • Poirier " nivalis " • Tilleul " Euchlora " • Aubépine " Crus-galli "
Essences buissonnantes de remplissage: <ul style="list-style-type: none"> • Érable ginnala • Prunier à fleurs " Subbhirtella " • Aubépine " Crus-galli " • Groseillier à fleurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Amélanancier • Épine-vinette (verte-le-type) • Argousier
Essences arbustives de bordure	
<ul style="list-style-type: none"> • Groseillier à fleurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Épine-vinette (verte-le type)
Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées	
<ul style="list-style-type: none"> • Groseillier à fleurs ou sanguin • Amélanancier • Épine-vinette (verte-le-type) • Cornouiller stolonifère • Cotonéaster microphyllus 	<ul style="list-style-type: none"> • Rosiers arbustes à fleurs simples • Berbéris verruculosa • Cytisus purpureus • Saules rampants • viorne persistante à petites feuilles
... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que	
<ul style="list-style-type: none"> • Forsythia • Deutzia • Kolkwitzia • Philadelphus • Laurier " Otto Luyken " 	<ul style="list-style-type: none"> • Groseillier sanguin • Rosier rugueux • Saule romarin • Spirées • Viorne diverses
...pour une haie fleurie	
<ul style="list-style-type: none"> • Groseillier rouge • Groseillier à fleurs ou sanguin • Abelia 	<ul style="list-style-type: none"> • Cytises purpureus • Laurier tin

<ul style="list-style-type: none"> • Forsythia • Cognassier du Japon • Corête du Japon • Weigela 	<ul style="list-style-type: none"> • Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...) • Viornes diverses (opulente,...)
...pour une haie parfumée	
<ul style="list-style-type: none"> • Deutzia • Chèvrefeuilles divers • Lilas • Philadelphus (ou Seringat) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rosiers rugueux • Rosiers arbustes à fleurs simples • Troène de chine
...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)	
<ul style="list-style-type: none"> • Erable ginnala • Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...) • Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...) • Photinia 	<ul style="list-style-type: none"> • Berbéris verruculosa • Elaeagnus • Kolkwitzia • Saule romarin • Fusains divers •

C. ESPECES INVASIVES FORMELLEMENT PROSCRITES

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A		L	
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
<i>Agave americana</i>	Agave d'Amérique	<i>Lemna minuta, L. turionifera</i>	Lentilles d'eau
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Ambrosia artemisiiflora</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux indigo	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante
<i>Asters sp.</i>	Asters	M	
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolle fausse-fougère	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
B		P	
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne vierge

<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé	<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis
<i>Buddleia davidii</i>	Buddléia du père David	<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
C		<i>Polygonum polystachyum</i>	Renouée à épis nombreux
<i>Cabomba caroliniana</i>	Eventail de Caroline	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière	<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Conyza sp.</i>	Vergerettes	R	
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Cotula coronopifolia</i>	Cotule pied de corbeau	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	<i>Reynoutria x-bohemica</i>	Renouée de Bohême
<i>Cuscuta australis</i>	Cuscute d'Australie	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs
E		<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Egeria densa</i>	Egérie dense	<i>Rudbeckia laciniata</i>	Rudbéckie laciniée
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	S	
<i>Elodea nuttalli</i>	Elodée de Nuttall	<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap
<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	<i>Solanum elaeagnifolium</i>	Morelle jaune
<i>Eragrostis pectinacea</i>	Eragrostis en peigne	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
H		<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	<i>Spartina alterniflora</i>	Spartine à feuilles alternes
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	
I		<i>Xanthium sp.</i>	Lampourdes exotiques
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour		
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap		

<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya		
-------------------------------	-------------------------	--	--