URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de

LA CHAPELLE-AUX-POTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

24 SEP. 2010

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I ***DISPOSITIONS GENERALES***

ARTICLE I p. 3
ARTICLE II p. 3
ARTICLE III p. 3
ARTICLE IV p. 5
ARTICLE V p. 5

TITRE II ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

CHAPITRE I ZONE UA p. 8
CHAPITRE II ZONE UB p. 18
CHAPITRE III ZONE UC p. 29
CHAPITRE IV ZONE UD p. 39
CHAPITRE V ZONE UE p. 49
CHAPITRE VI ZONE UI p. 59

TITRE III ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***

CHAPITRE I ZONE 1AUh p. 67
CHAPITRE II ZONE 1AUe p. 76
CHAPITRE III ZONE 1AUi p. 83
CHAPITRE III ZONE 2AUh p. 90

TITRE IV ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***

CHAPITRE I ZONE A p. 95

TITRE V ***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

CHAPITRE I ZONE N p.105

ANNEXES

ANNEXE 1 LEXIQUE ARCHITECTURAL
ANNEXE 2 LEXIQUE PAYSAGER
ANNEXE 3 PLANTATIONS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE II	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci- dessous qui restent applicables.

2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R. 111-3-2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R. 111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R. 111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R. 111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE III	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

UA - Paysage urbain d'origine villageoise.
UB - Paysage urbain de type organique – faubourgs commerçants et industriels.
Elle est comporte un secteurs : UBa.
UC – Paysage urbain de type organique – faubourgs ruraux.
UD – Paysage urbain de type hameau
UE – Paysage urbain de type pavillonnaire
UI – Paysage urbain de type zone activités

2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

1AUh - Zone naturelle urbanisable à court terme.

Elle est composée des secteurs 1 AUha et 1AUhb.

1AUe - Zone naturelle non équipée urbanisable à court terme.

1AUi - Zone naturelle non équipée urbanisable à court terme

2AUh - Zone naturelle destinée à une urbanisation future.

3. **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

A - Zone agricole.

4. **LA ZONE NATURELLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N - Zone naturelle.

Elle comprend un secteur : Nh.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions Article 11 : Aspect extérieur Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE IV *ADAPTATIONS MINEURES*

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE V *RAPPELS*

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123-1 7° doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L.442-1 et suivants, art. R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.
- Tous les éléments relevant de la publicité sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à !'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire,

sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (article L.111-3 du Code de l'urbanisme). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

*La **zone UA** correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat, de ferme, de commerces et de services.*
Cette zone est constituée d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par brèves séquences de 2 à 3 constructions le long des voies. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les étangs à usage privé,
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²
- Les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières et de la circulation.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette.
- Les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient limités à 1 abri par propriété.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement autonome agrées avant rejet en milieu naturel.

  Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire un minimum de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'opération.

  Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera demandé une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

  Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement de la voie publique, soit par leur mur pignon, soit par leur mur gouttereau.
- Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des habitations existantes.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives (sur une ou plusieurs), soit avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.
- Dans le cas où les bâtiments annexes ou les garages sont édifiées en limite séparative, leur hauteur ne pourra pas excéder 3 m à l'adossement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux extensions des constructions existantes.
- Par ailleurs un recul minimum de 4 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux habitations ou bâtiments d'activités non contigus.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétiques des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.).

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) ou d'activités les toitures doivent être soit à 2 pentes, soit à 4 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) et d'activités doivent être réalisées:
  > soit en ardoise (23 x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
  > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m^2 environ)
  > soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande
  > soit en tuile ardoisée.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue, à l'exception des vitrines commerciales, doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille, soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable clair rappelant la pierre calcaire régionale avec appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

3) Vérandas

- Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie supérieure à 0.26 m.

OUVERTURES

1) Proportions

• Les baies et châssis de toit en façade sur rue, sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères et de garage. Les portes de garages standards sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine, soit à fronton maçonné en briques ou en pierre de taille. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail au minimum.
- Les volets doivent être à barres horizontales, sans écharpe; les pentures seront dans le même ton que les volets.
- Les volets roulants sont admis à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou disposé à l'intérieur de la construction.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois ».
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale (d'habitation ou d'activités) doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec cette dernière
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peints de couleurs foncées (marron, ardoise, vert).

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge.
  La clôture sur rue est, soit un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres, soit un mur–bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- les clôtures sur rue existantes en briques devront être conservées, sauf en cas d'implantation à l'alignement d'une construction, et en cas de reconstruction elles seront d'aspect brique artisanale nuancée rouge.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect.

- En limite latérale, les clôtures minérales devront être constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical ou d'une palissade ou d'un grillage vert,
  - soit de plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmontées d'un grillage vert doublé ou non de plantations d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Dans le cas d'un terrain surplombant la voie, la hauteur de la clôture pourra être calculée à partir du sol naturel du terrain d'assiette de l'opération. Dans les autres cas, la hauteur de la clôture sera calculée à partir de la voie de desserte de la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace publique.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation
  > 2 places de stationnement par logement,
  pour toute création ou construction à usage de bureau
  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface hors œuvre nette de construction,
  pour les constructions à usage de commerce
  > non réglementé,

pour les hôtels et les restaurants

> non réglementé,

pour les établissements à usage d'activités artisanales

> 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m^2 d'un seul tenant.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

*La **zone UB*** correspond au paysage urbain de type organique ; elle correspond aux faubourgs à caractère commerçant et industriel.
La zone UB comporte un secteur UBa voué principalement à l'accueil d'équipements publics.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les étangs à usage privé,
- Les bâtiments à usage industriel
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient limités à 1 abri par propriété.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette.
- Pour les clients de RFF, que celui-ci autorise à occuper son domaine, les constructions et installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.
- Pour RFF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaire au maintien et au développement des services voyageurs et marchandises.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

  • A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement autonome agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

  Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire un minimum de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'opération.

  Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera demandé une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

• Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas l'extension des constructions existantes ni les équipements d'infrastructures et de superstructures.

Dans le secteur UBa :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la zone UB, sauf le secteur UBa :

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau soit à l'alignement de la voie publique soit avec un recul de 8 m maximum par rapport à l'alignement.
- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport au domaine ferroviaire.

Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives. La partie de construction qui n'est pas contiguë à la limite séparative doit respecter une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, ni aux extensions des constructions existantes.
- Par ailleurs un recul de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux habitations ou bâtiments d'activités non contigus.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
  La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Dans le secteur UBa

Non réglementé.

Dans La zone UB, sauf le secteur UBa

- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l' annexe 4 du présent règlement.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions, à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) ou d'activités les toitures doivent être soit à 2 pentes, soit à 4 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) et d'activités doivent être réalisées:
  > soit en ardoise (23 x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
  > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m^2 environ).
  > soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.
  > soit en tuile ardoisée.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue, à l'exception des vitrines commerciales, doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable clair rappelant la pierre calcaire régionale avec appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

3) Vérandas

- Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit en façade sur rue, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail au minimum.
- Les volets doivent être à barres horizontales, sans écharpe; les pentures seront dans le même ton que les volets.
- Les volets roulants sont admis à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou disposé à l'intérieur de la construction.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois ».
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale (d'habitation ou d'activités) doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peints de couleurs foncées (marron, ardoise, vert).

CLOTURES

Dans la zone UB sauf le secteur UBa

- Les clôtures sur rue doivent être en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge.
  La clôture sur rue est, soit un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres, soit un mur–bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- les clôtures sur rue existantes en briques devront être conservées, sauf en cas d'implantation à l'alignement d'une construction, et en cas de reconstruction elles seront d'aspect brique artisanale nuancée rouge.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect.
- En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, les clôtures minérales devront être constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical ou d'une palissade ou d'un grillage vert,
  - soit de plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmontées d'un grillage vert doublé ou non de plantations d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Dans le cas d'un terrain surplombant la voie, la hauteur de la clôture pourra être calculée à partir du sol naturel du terrain d'assiette de l'opération. Dans les autres cas, la hauteur de la clôture sera calculée à partir de la voie de desserte de la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation

  > 2 places de stationnement par logement,

  pour toute création ou construction à usage de bureau

  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface hors œuvre nette de construction,

  pour les constructions à usage de commerce

  > non réglementé,

  pour les hôtels et les restaurants

  > non réglementé,

  pour les établissements à usage d'activités artisanales

  > 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m2 d'un seul tenant.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

*La **zone UC** correspond au paysage urbain de type organique; elle correspond aux faubourgs à caractère rural.*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- les étangs à usage privé,
- les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette.
- les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient limités à 1 abri par propriété.
- sauf dispositions d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

• La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

• L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

• Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

• A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement autonome agrées avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire un minimum de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'opération.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera demandé une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur une des limites, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, ni aux extensions des constructions existantes.
- Par ailleurs un recul de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UC 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) ou d'activités les toitures doivent être soit à 2 pentes, soit à 4 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

Dans toute la zone:

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) et d'activités doivent être réalisées:
  > soit en ardoise (23 x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
  > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ)
  > soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande
  > soit en tuile ardoisée.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue, à l'exception des vitrines commerciales, doivent être à dominante verticale.

- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille, soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge . Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable ou ocre. Ou avec appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

3) Vérandas

- Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit en façade sur rue,, sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail au minimum.
- Les volets doivent être à barres horizontales, sans écharpe; les pentures seront dans le même ton que les volets.
- Les volets roulants sont admis à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou disposé à l'intérieur de la construction.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois ».
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale (d'habitation ou d'activités) doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peints de couleurs foncées (marron, ardoise, vert).

CLOTURES

- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, soit composées de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit bâtard ton « pierre ».

  Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre, soit d'un mur –bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté au choix d'une grille à barreaudage droit et vertical ou d'une palissade ou d'un grillage.
- En limite latérale, les clôtures minérales devront être constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical ou d'une palissade ou d'un grillage vert,
  - soit de plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmontées d'un grillage vert doublé ou non de plantations d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Dans le cas d'un terrain surplombant la voie, la hauteur de la clôture pourra être calculée à partir du sol naturel du terrain d'assiette de l'opération. Dans les autres cas, la hauteur de la clôture sera calculée à partir de la voie de desserte de la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation
  > 2 places de stationnement par logement,
  pour toute création ou construction à usage de bureau
  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface hors œuvre nette de construction,
  pour les constructions à usage de commerce
  > 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de vente,
  pour les hôtels et les restaurants
  > 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m^2 de restaurant,
  pour les établissements à usage d'activités artisanales
  > 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme « espace boisé classé » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m^2 d'un seul tenant.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone UD

*La **zone UD** correspond au paysage urbain de type « Hameau ». La zone UD regroupe les hameaux d'Armentières, de Héricourt.*
Les hameaux présentent les caractéristiques suivantes: une vocation essentiellement d'habitat et de fermes.
Cette zone est constituée d îlots ouverts peu densifiés, avec un parcellaire très diversifié constitué aussi bien de très petites parcelles que de parcelles de grandes dimensions. Le bâti ancien est implanté de façon ponctuelle le long des voies. La continuité visuelle est due au bâti et aux clôtures minérales et végétales.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature
- Les étangs à usage privé,

- Les bâtiments à usage
  > Industriel
  > D'entrepôts commerciaux

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les installations classées, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
  Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire un minimum de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif

d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'opération.
Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera demandé une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées soit à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou leur mur gouttereau, soit avec un retrait de 20 mètres maximum par rapport à la voie publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement des habitations existantes ne respectant pas le recul de 20 mètres.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées soit en limites séparatives (sur une ou plusieurs), soit avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, ni à l'extension des constructions existantes.
- Par ailleurs un recul minimum de 4 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux habitations ou bâtiments d'activités non contigus.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol pour toutes les constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un niveau de combles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UD 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) ou d'activités les toitures doivent être soit à 2 pentes, soit à 4 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 55 degrés sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et hippiques.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

• Les couvertures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) et d'activités doivent être réalisées:

> soit en ardoise (23x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.

> soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m^2 environ).

> soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.

> soit en tuile ardoisée.

> soit en fibrociment ou bac acier de teinte grise, gris ardoise ou couleur tuile uniquement pour les bâtiments agricoles et hippiques.

- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue, à l'exception des vitrines commerciales, doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille, soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable et ocre ou avec appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Le clin ou le bardage bois.
- Le bardage métallique pour les bâtiments agricoles est admis gamme de vert foncé et de brun.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

3) Vérandas

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

OUVERTURES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, en façade sur rue, sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les volets doivent être à barres horizontales, sans écharpe. Les pentures seront dans le même ton que les volets.
- Les volets roulants sont admis à condition :
    - qu'il s'intègre à l'harmonie générale de la façade (teinte, forme…),
    - que le coffre soit disposé au nu de la façade ou disposé à l'intérieur de la construction,
    - les volets battants soient maintenus.

MODENATURE (DECOR)

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale (d'habitation ou d'activités) doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec cette dernière.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint de couleur foncée (marron, ardoise, vert).

CLOTURES

- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, soit composées de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit bâtard ton « pierre ».

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre, soit d'un mur –bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté au choix d'une grille à barreaudage droit et vertical ou d'une palissade ou d'un grillage.

- En limite latérale, les clôtures minérales devront être constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical ou d'une palissade ou d'un grillage vert,
  - soit de plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmontées d'un grillage vert doublé ou non de plantations d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Dans le cas d'un terrain surplombant la voie, la hauteur de la clôture pourra être calculée à partir du sol naturel du terrain d'assiette de l'opération. Dans les autres cas, la hauteur de la clôture sera calculée à partir de la voie de desserte de la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.

Article UD 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation
  > 2 places de stationnement par logement,
  pour toute création ou construction à usage de bureau
  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface hors œuvre nette de construction,

pour les constructions à usage de commerce
> non réglementé,
pour les hôtels et les restaurants
> non réglementé,
pour les établissements à usage d'activités artisanales
> 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UD 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

*La **zone UE** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes:*
La vocation est essentiellement l'habitat et des équipements publics. Cette Zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés. Le bâti est implanté en retrait de la voie, en milieu et en fond de parcelle. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure, au delà de 40 m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les étangs à usage privé,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.

- Les bâtiments à usage :
  - Industriel,
  - d'entrepôt commercial et artisanal,
  - agricole.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette,
- Les constructions à usage commercial et artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers,
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire,
- Les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient limités à 1 abri par propriété,
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement autonome agrées avant rejet en milieu naturel. Une surface libre de 250 m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

  Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire un minimum de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'opération.

  Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera demandé une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'alignement. Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les parties de construction non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- Par ailleurs un recul minimum de 4 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pour les constructions dans l'ensemble de la zone, une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux habitations ou bâtiments d'activités non contigus.
- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale,

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface totale de la propriété.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UE 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) ou d'activités les toitures doivent être soit à 2 pentes, soit à 4 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

• Les couvertures, des habitations (à l'exception des vérandas) et des bâtiments d'activités, doivent être réalisées:

> soit en ardoise (23 x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite

> soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m^2 environ)

> soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.

> soit en tuile ardoisée.

- • L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue, à l'exception des vitrines commerciales, doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques apparentes artisanales de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect pierre de taille,soit d'aspect et de teinte pierre de taille, avec ou sans appareillage d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge . Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème correspondant aux pierres locales à l'exclusion du blanc et du jaune, avec ou sans appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

4) Vérandas

- Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres devront adopter la division suivante par vantail: 3 carreaux au minimum, hormis pour les très petites ouvertures.
- Les volets doivent être à barres horizontales, sans écharpe ; les pentures seront dans le même ton que les volets.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales admises sont la corniche peu saillante, le soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec cette dernière.

- Les abris de jardin seront d'aspect bois naturel ou peints de couleurs foncées (marron, ardoise, vert).

CLOTURES

- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, soit composées de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit bâtard ton « pierre ».
  Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre, soit d'un mur –bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté au choix d'une grille à barreaudage droit et vertical ou d'une palissade ou d'un grillage.
- En limite latérale, les clôtures minérales devront être constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical ou d'une palissade ou d'un grillage vert,
  - soit de plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmontées d'un grillage vert doublé ou non de plantations d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Dans le cas d'un terrain surplombant la voie, la hauteur de la clôture pourra être calculée à partir du sol naturel du terrain d'assiette de l'opération. Dans les autres cas, la hauteur de la clôture sera calculée à partir de la voie de desserte de la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation
  > 2 places de stationnement par logement,
  pour les constructions nouvelles à usage de commerce
  > 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente,
  pour les constructions nouvelles à usage artisanal
  > 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON,
  pour les constructions nouvelles à usage de bureaux
  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON,

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences locales est est obligatoire ; Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère et vocation de la zone UI

La zone UI *correspond au paysage urbain de type « zone d'activités ». Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation essentiellement d'activités industrielles, artisanales et de services.*
Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- Les équipements hôteliers
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux,
- les bâtiments à usage :
  - d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
  - agricole ou forestier
  - les constructions à usage d'habitation

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines.
- Pour les habitations et leurs annexes faisant partie intégrante du bâtiment d'activités : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité et celles nécessaire à la surveillance des constructions ou installations liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les commerces non liés à l'alimentation humaine.
- Pour les clients de RFF, que celui-ci autorise à occuper son domaine, les constructions et installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.
- Pour RFF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaire au maintien et au développement des services voyageurs et marchandises.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article UI 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-11 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non Réglementé.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.
  Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport au domaine ferroviaire.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Par ailleurs un recul minimum de 4 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faîtage.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

- Les projets d'architecture innovante (volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:

> soit à deux pentes comprises entre 12° et 45° sur l'horizontale.
> soit plates.

2) Matériaux

- Les couvertures des toitures à deux pentes de toutes les constructions doivent être réalisées :

  > soit en ardoise (23 x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite

  > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m^2 environ)

  > soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.

  > soit en tuile ardoisée.

  > soit en bac acier de teinte grise, gris ardoise ou couleur tuile.

  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.
  - L'utilisation des bardeaux est interdite.

FACADES

Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme d'ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage bois naturel, métallique de teinte foncée et mate de préférence et les murs rideaux constitués d'éléments verriers sont admis.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation
  > 2 places de stationnement par logement,
  pour les constructions nouvelles à usage de commerce
  > 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente,
  pour les constructions nouvelles à usage artisanal
  > 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON,
  pour les constructions nouvelles à usage de bureaux
  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON,

Article UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article UI 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère et vocation de la zone 1AUh

***La zone 1AUh** est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.*
Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'une orientation d'aménagement qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AUh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.

- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m^2.
- les bâtiments à usage :
  - industriel
  - artisanal
  - d'entrepôts commerciaux
  - agricole ou forestier
  - équipement hôtelier

Article 1 AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations de constructions à condition qu'elle ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et qu'elles respectent les orientations particulières d'aménagement définies.
- Les activités de bureaux, de services, de commerces inférieures à 100 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 9 15 m² et qu'ils soient limités à 1 abri par propriété.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article 1AUh 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-11 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,…).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Article 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre soit sur une des limites avec une marge minimale de 3 m par rapport à la limite opposée, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport aux deux limites.

Article 1AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux habitations non contigus.

Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la propriété.

Article 1AUh 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) ou d'activités seront à deux ou quatre pentes comprises entre 30 et 50° sur l'horizontale.

2) Matériaux

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) et d'activités doivent être réalisées :
  - > soit en ardoise (23 x32) de teinte naturelle et posée droite.
  - > soit en tuile plate petit modèle (65/80 m² environ),
  - > soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.
  - > soit en tuile ardoisée.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés
- L'utilisation des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades sur rue doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures en façade sur rue doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de sable, ocre crème à l'exclusion du blanc pur avec ou sans appareillage (soubassement, chaînage d'angles, corniche, bandeau d'étage, appuis et linteaux des baies,…), en brique artisanale de teinte nuance rouge.

4) Vérandas

- Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit en façade sur rue sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine et de proportions inférieures aux ouvertures des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : à barre horizontale sans écharpe.
- Les volets roulants sont admis à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou disposé à l'intérieur de la construction.

ANNEXES

- Les bâtiments annexes accolés à construction principale (habitation ou activités) doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec cette dernière.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peints de couleurs foncées (marron, ardoise, vert).

CLOTURES

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, soit composées de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit bâtard ton « pierre ». Dans ce dernier cas, l'apparition de détails architecturaux d'aspect brique de teinte nuancée rouge sera exigée afin de rompre l'uniformité de la clôture enduite (chaînage, soubassement…)

  Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre, soit d'un mur –bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté au choix d'une grille à barreaudage droit et vertical ou d'une palissade ou d'un grillage. Ils peuvent être chaperonnés de briques ou d'un couronnement en pierre de taille.
- En limite latérale, les clôtures minérales devront être constituées :

  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage droit vertical ou d'une palissade ou d'un grillage vert,
  - soit de plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmontées d'un grillage vert doublé ou non de plantations d'essences locales.

Dans le cas d'un terrain surplombant la voie, la hauteur de la clôture pourra être calculée à partir du sol naturel du terrain d'assiette de l'opération. Dans les autres cas, la hauteur de la clôture sera calculée à partir de la voie de desserte de la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées.

Article 1AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation

  > 2 places de stationnement par logement,

  pour toute création ou construction à usage de bureau

  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface hors œuvre nette de construction,

  pour les constructions à usage de commerce

  > 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente,

  pour les hôtels et les restaurants

  > 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m² de restaurant,

  pour les établissements à usage d'activités artisanales

  > 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface hors œuvre nette de construction.

Article 1AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 50% de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.

- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUh 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère et vocation de la zone 1AUe

***La zone 1AUe** est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, correspondant à l'extension de la zone liée aux activités artisanales et commerciales au sud de la commune. Située dans un paysage de faubourg, elle devra en préserver les caractéristiques urbaines.*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravaning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à 2.
- les bâtiments à usage :
  - agricole ou forestier
- les habitations.

En raison d'un risque d'inondabilité, les sous-sols sont interdits.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité et qu'elles s'inscrivent dans le volume des bâtiments d'activités autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUe 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article 1AUe 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non Réglementé.

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 m minimum par rapport à la voie.
- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport au domaine ferroviaire.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 m par rapport à ces limites.

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.
- Au-delà de cette hauteur, seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- L'architecture innovante s'exprimant dans la volumétrie du bâti, dans l'emploi de matériaux, dans l'ordonnancement des façades, dans la forme et les dimensions des percements, est admise; dans ce cas les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront soit à deux pentes comprises entre 12° et 45° sur l'horizontale soit plates.

2) Matériaux

Les couvertures doivent être réalisées :

> soit, en ardoise (23x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite
> soit, en tuile plate petit modèle (65/80 au m² environ),
> soit, en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.
> soit, en tuile ardoisée
> soit en bac acier de teinte grise, gris ardoise ou couleur tuile

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés
- L'utilisation des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en briques artisanales nuancées rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de sable cassé, crème, brique) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage bois naturel de teinte foncée et mate de préférence et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.
- Le bardage métallique de teinte foncée et mate de préférence.

CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées; en cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par une charmille.

Article 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation
  > 2 places de stationnement par logement,
  pour les constructions nouvelles à usage de commerce
  > 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente,
  pour les constructions nouvelles à usage artisanal
  > 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON,
  pour les constructions nouvelles à usage de bureaux
  > 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON

Article 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- La superficie des espaces verts après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 30 % de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale et/ou végétale.
- Les thuyas et résineux sont interdits. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUe 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Caractère et vocation de la zone 1AUi

***La zone 1AUi** est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone industrielle et artisanale située au sud ouest de la commune. Cette entrée de ville a pour objectif d'offrir un traitement très qualitatif de ses abords notamment en matière d'aménagement paysager.*
Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'orientations d'aménagement qui devront envisager le non enclavement de ce secteur et relation aux autres espaces urbanisés plan de masse global.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions de l'article AUi 1 sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article 1AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructures de voirie et de réseaux divers
- Les bâtiments et installations à usage d'activités industrielles.
- Les bâtiments et installations à usage d'activités artisanales, tertiaires, et de services.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUi 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article 1AUi 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non Réglementé

Article 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite de la voie.
- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport au domaine ferroviaire.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou superstructures.

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite ou avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou superstructures.

  Par ailleurs un recul minimum de 4 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article 1AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUi 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la propriété. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures ou superstructures.

Article 1AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Article 1AUi 11 - Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
  Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.
- Compte tenu des conditions du sous sol (présence d'eau à faible profondeur) les sous sols sont interdits.

VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
  - soit à deux pentes comprises entre 12° et 45° sur l'horizontale.
  - soit plates

2) Matériaux.

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - soit en ardoise (23x32) de pose droite et de teinte naturelle.
  - en tuile plate petit modèle (65/80 au m² environ),
  - soit en tuile mécanique, soit en tuile mécanique de type panne flamande.
  - Soit en tuile ardoisée.

- Soit en bac acier de teinte grise, gris ardoise ou couleur tuile.

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme sable, crème, brique) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage bois naturel de teinte foncée et mate de préférence et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.
- Le bardage métallique peint de teinte foncée et mate de préférence

3) Clôtures.

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU.

Article 1AUi 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article 1AUi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et installations doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions et ouvrages divers (parking, aires de circulation…) ne pourra être inférieure à 20% de la totalité du terrain.
- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUi 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

***La zone 2AUh** est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future, dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements.*
Cette zone est urbanisable à plus long terme après modification du présent document et dans le cadre des orientations d'aménagement qui devront envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.
Il est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation, de commerce, de service.
Cette zone devra présenter une trame viaire bien reliée au bourg pour éviter son enclavement et participer à la diversification de l'habitat

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à 2.
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m^2.
- les bâtiments à usage :
  - industriel
  - artisanal
  - d'entrepôts commerciaux

- d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
- agricole ou forestier

Article 2AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités de bureaux, de services, de commerces inférieures à 100 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Rappel

Les articles ci-dessous non réglementés feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Article 2 AUh 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AUh 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

Non réglementé

II - Assainissement

1) Eaux usées

Non réglementé

2) Eaux pluviales

Non réglementé

III - Electricité

Non réglementé

Article 2AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'un assainissement autonome une surface de 250 m² minimale hors construction.

Article 2AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 4 et 6 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques.

- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.
- Toutes les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport au domaine ferroviaire.

Article 2 AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Article 2AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 2AUh 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

COS égal à 0.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

*La **zone A** est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et intégrées au siège d'exploitation.
- Les installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les éoliennes à usage agricole inférieures à 12 mètres de haut.
- Pour les clients de RFF, que celui-ci autorise à occuper son domaine, les constructions et installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.
- Pour RFF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services voyageurs et marchandises.
- Sauf dispositions d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agrée avant rejet en milieu naturel.
  Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
  Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera demandé une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III – électricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, du domaine ferroviaire et de la canalisation de transport de gaz.

Cette disposition ne s'applique aux équipements d'infrastructures ni en cas d'extension de constructions existantes dès lors que l'extension n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 mètres des Espaces Boisés Classés.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Dans toute la zone, une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, R+1+C soit 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux ou quatre pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 degrés sur l'horizontale. Les croupes sont admises à condition que la ligne de faîtage soit égale à au moins 2/3 de la longueur de la toiture.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ;

lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur de deux chevrons.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures des habitations et des bâtiments agricoles doivent être réalisées :
  > soit en ardoise (23x32 cm) de teinte naturelle et de pose droite
  > soit en tuile plate petit modèle (65/80 au m^2 environ)
  > soit en tuile mécanique soit en tuile mécanique de type panne flamande.
  > soit en tuile ardoisée
- De plus, pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures en fibro – ciment de couleur brique ou de couleur grise sont autorisées, ainsi que les bacs acier de teinte grise, gris ardoise ou couleur tuile.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

FACADES

1) Composition

- Les façades sur rue doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures des façades sur rue doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture des habitations doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être d'aspect, soit brique, soit bois, soit pan de bois et torchis, soit brique et pierre. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux rappelant les enduits du Pays de Bray (ocré).
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail au minimum.
- Les volets doivent être à barres horizontales, sans écharpe ; les pentures seront dans le même ton que les volets.
- Les volets roulants sont admis à condition que le coffre soit disposé au nu de la façade ou disposé à l'intérieur de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales doivent se résumer à la corniche peu saillante.

ANNEXES

- Les annexes accolées à la construction principale doivent être construites en harmonie de matériaux avec cette dernière.
- Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.
- Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessairement à l'activité agricole.

- Les clôtures sur rue existantes en briques devront être conservées, sauf en cas d'implantation à l'alignement d'une construction, et en cas de reconstruction elles seront d'aspect brique artisanale nuancée rouge.

- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures entourant les habitations seront constituées de haies végétales. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées ou non d'un grillage.
- Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie végétale.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme « espace boisé classé » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER (voir détail dans l'annexe : Titres II et III - Article 13)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, voiries, aires de stationnement et de retournement doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- Les haies végétales seront composées dans le registre des haies champêtres locales.
- Les thuyas et résineux sont interdits

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

*La **zone N** est une zone naturelle, composée par la forêt et l'agriculture, sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des sites et des paysages dans leur dimension écologique, esthétique et historique. Cette zone comprend un secteur:*
*Le secteur **N**h correspond à des espaces naturels dans lesquels une urbanisation très diffuse existe, il s'agit de stopper cette urbanisation mais de laisser une possibilité mesurée d'extensions aux constructions existantes.*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions de l'article N1 sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans toute la zone et secteurs spécifiés ci dessous les installations suivantes sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions et que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause.

Dans la zone et tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général.
- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique ou pédagogique lié à l'environnement à usage collectif.
- Les installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois, et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles ci soient liées à l'activité d'une exploitation forestière.
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 100m², à condition qu'ils s'intègrent au paysage La réparation, l'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface hors œuvre nette.
- Les éoliennes à usage agricole inférieures à 12 mètres de haut.
- Pour les clients de RFF, que celui-ci autorise à occuper son domaine, les constructions et installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.
- Pour RFF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaire au maintien et au développement des services voyageurs et marchandises.
- Sauf dispositions d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public quelque soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

De plus, dans le secteur Nh :

- Les extensions des habitations existantes et leurs annexes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur importance.

Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions à usage d'habitation doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, les réseaux électriques, seront aménagés en souterrain.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Nh

- Les annexes des constructions existantes doivent être implantées à moins de 20 m des habitations.

Cette disposition ne s'applique pas en d'extension d'une annexe existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites protégés.
- Par ailleurs, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 30 mètres par rapport aux limites des espaces boisés classés ou à créer, sauf pour les équipements d'infrastructure.

En secteur Nh,

- les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative soit avec un recul minimum de trois mètres par rapport à ces limites.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9 - Emprise au sol

- Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 2 niveaux (R+C).
- Pour les annexes : 3 m à l'égout du toit.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment agrandi.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une architecture à caractère innovant.

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

L'article 11 ne s'applique pas en cas de réalisation d'un projet de construction faisant appel à des solutions constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de constructions isolants, etc.)

ASPECT

- La création architecturale à caractère innovant (ordonnancement de la façade, matériaux, volumétrie) est possible, sous réserve qu'elle s'intègre à l'environnement immédiat.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des ouvrages et bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.
- Compte tenu des conditions du sous sol (présence d'eau à faible profondeur) les sous sols sont interdits.
- Les modifications, réparations et extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect harmonieux afin de préserver le caractère du bâtiment objet.

ANNEXES

- Les annexes accolées à la construction principale (habitation ou activité) doivent être construites en harmonie de matériaux avec cette dernière.

CLOTURES

- La clôture est d'une hauteur située entre 1,50 et 1 ,80 mètre.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale sur le mode des haies champêtres, doublées d'un grillage, côté intérieur de la propriété, ou non.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- Les clôtures existantes en maçonnerie de pierre seront conservées.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visible de l'espace public.
- les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés figurant au plan comme « espace boisé classé » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait dans le cadre des écosystèmes forestiers locaux, l'utilisation de conifères est limitée à 1/4 des plantations.

- Les thuyas et résineux sont interdits.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

ANNEXES

Lexique architectural

Abris de jardin : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

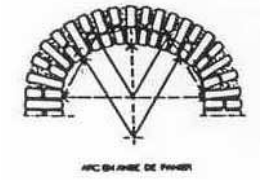
Abri pour animaux : Bâtiment fermé sur 2 côtés

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

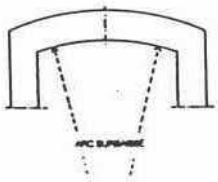
Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

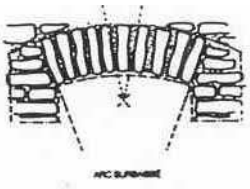
Annexe : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale n'ayant pas une fonction d'habitation.

Arc en anse de panier :arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



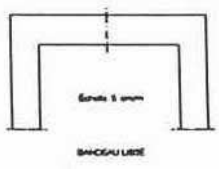
Arc surbaissé : arc dont la hauteur est inférieur à un demi-cercle





Arétier (de couverture) : Elément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant

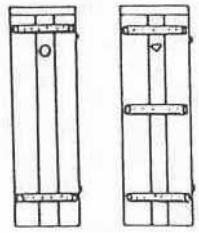
Bandeau : Elément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



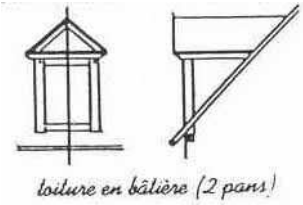
Bardage : Habillage d'une paroie verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

Bardeau : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

Barre (de volet) : pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.



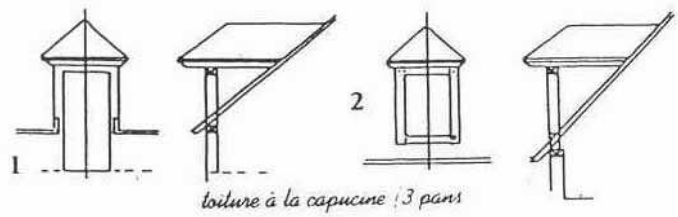
Batière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



toiture en bâtière (2 pans)

Beurré (joint) : lucarne à trois versants de toiture.

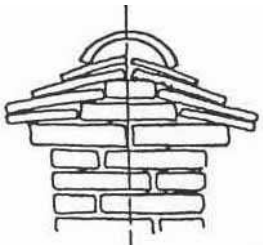
Capucine (lucarne à la) : lucarne à trois versants de toitures.



toiture à la capucine (3 pans

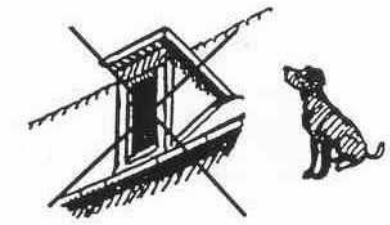
Chaînage : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

Chaperon : petit toit protégeant le faîte d'un mur.



Chaux : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

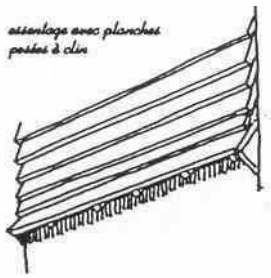
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



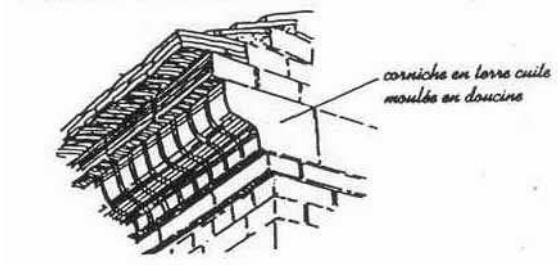
Claveau : pierre tailée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clef : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

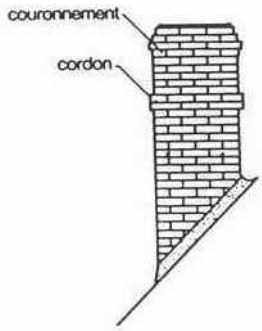
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



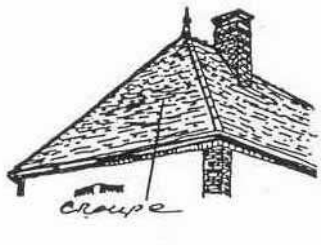
Corniche : Elément saillant couronnant un corps d'architecture.



Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) : partie supérieure, e, générale saillante.

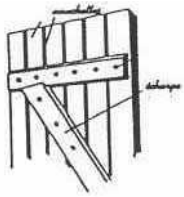


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

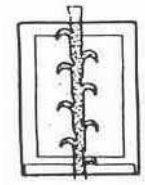


Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

Echarpe : pièce oblique dans un pan de bois



Ecorché : fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.

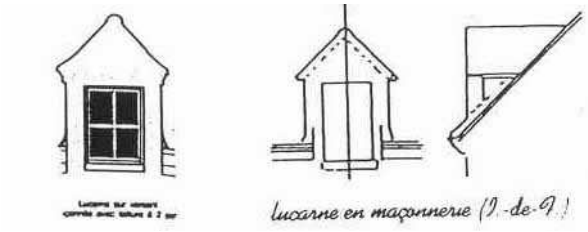


Egoût (couverture) : bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

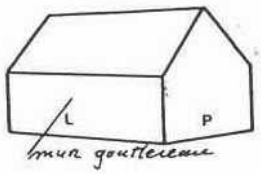
Enduit : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

Faîtage : Partie la plus élevée à l'intersction de deux versants de toiture.

Fronton (de lucarne) : pignon ouvragé à cadre mouluré.

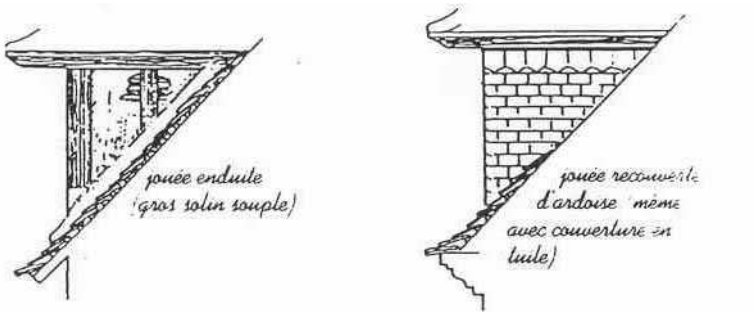


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

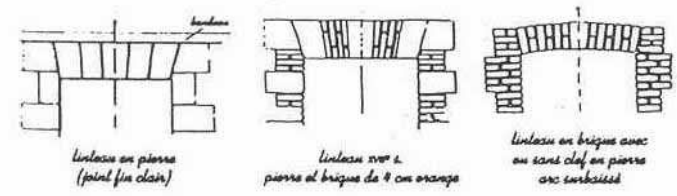


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d 'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

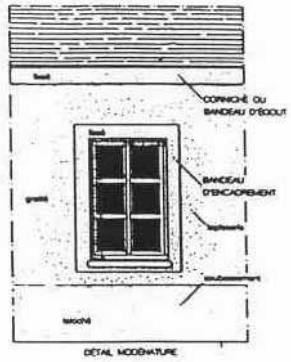
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



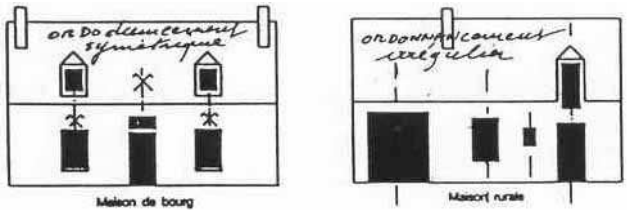
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'u bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

Modénature sobre : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

Moellon : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

Nu d'un mur : surface de ce mur.

Ordonnancement : composition architecturale rythmée.

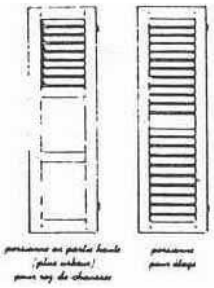


Outeau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.

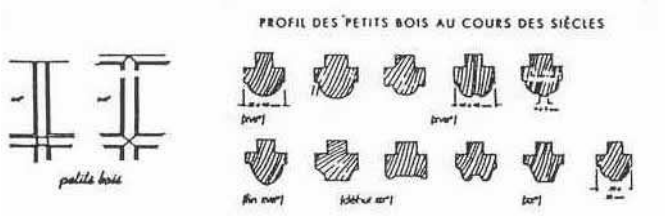
Parpaing : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

Penture (serrurerie) : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

Persiennes : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

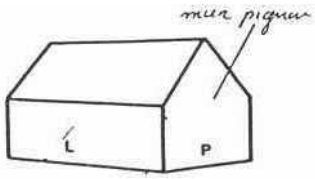


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

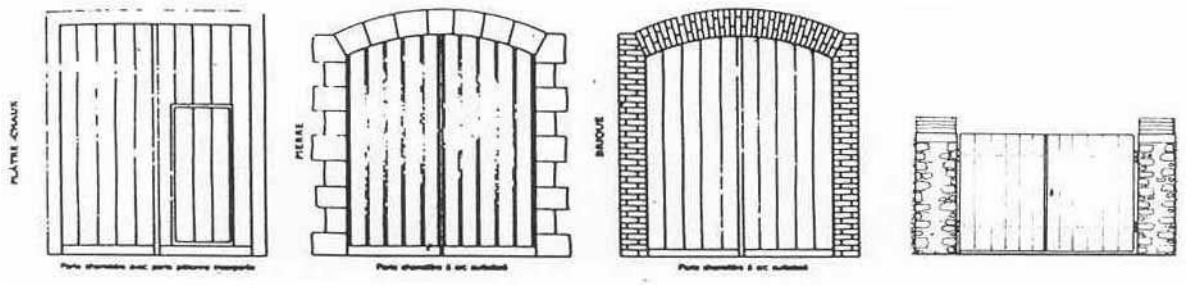


Pierre de taille : pierre de dimension importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon : partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



Porte charretière : destinée au passage des charrettes.



Rive : bord latéral d'une toiture.

Soubassement : partie inférieure d'une construction.

Tableaux : parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Volumétrie d'un bâtiment : espace en trois dimension (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m3

Sources :

- *La maison rurale en Ile-de-France de Pierre Thiébaut – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.*

Les maisons paysannes de l'Oise d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.

Petit lexique paysager.

Trame verte : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

Composition paysagère : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

Composition végétale : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

Fastigiés : en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, tuyas, peupliers d'Italie)

Titres II et III - Article 13 | Espaces libres et plantations

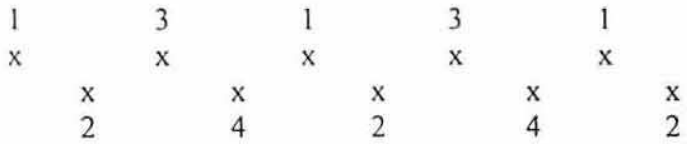
Tiges forestières locales et acclimatées

- tilleuls
- frêne
- charme
- merisier
- hêtre
- bouleaux
- chênes
- peupliers
- érable sycomore
- érable plane
- érable champêtre
- pin sylvestre
- pin laricio
- saules (marsault, blanc, ...)
- aulnes
- châtaignier

Arbustes locaux

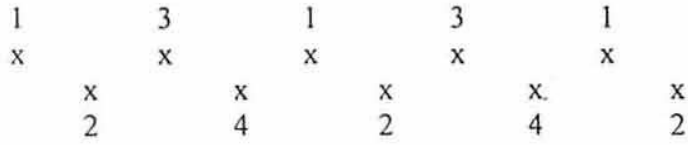
- genévrier commun
- cerisier à grappes
- érable champêtre
- charme commun
- cornouiller sanguin
- cornouiller mâle
- cytise
- troëne
- lilas
- noisetier
- viorne obier
- viorne mancienne
- buis
- prunellier
- houx
- néflier
- if

Haie végétale - exemple



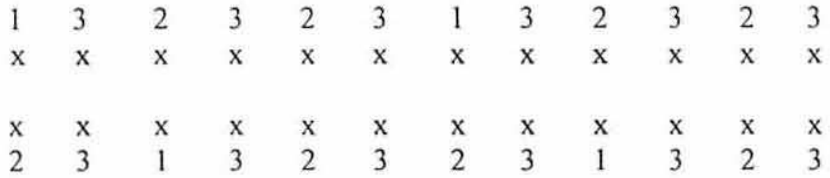
1-charme **2**-hêtre **3**-houx **4**-noisetier

Petit brise vent - exemple



1-érable champêtre **2**-prunus spinosa **3**-troëne **4**-charme

Bande boisée - exemple



1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres
2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres
3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre