

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Breuil-le-Sec

DEPARTEMENT DE
L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BREUIL-
LE-SEC

REGLEMENT MODIFIE

Modification n°3 – Décembre
2022

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du :

Pièce n°3

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).
- b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant « les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics... » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Rappel : occupations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable en présence d'un PLU :

- les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles L442-1 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage,
- 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,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones naturelles (indicatif N) et en zones agricoles (indicatif A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les plantations à réaliser.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti 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 ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L. 430-1 à L. 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones Ua, Ub et Uc délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7 - LOI SUR LE BRUIT

La commune de **BREUIL-LE-SEC** est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres qui a été établi par arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 en application de l'arrêté du 30 mai 1996, du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de la loi n°921444 relative à la lutte contre le bruit.

La RN 31 sur ce secteur ressort d'un classement de type 3 (les prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent à un secteur de 100 m maximum de part et d'autre de l'infrastructure).

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 8 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941.

ARTICLE 9 –RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

Il sera fait abstraction des articles 3 à 13 pour la reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre, cette reconstruction étant autorisée pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre.

ARTICLE 10 –LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (soit une opposition du règlement à article R151-21 du code de l'urbanisme).

REGLES GENERALES D'URBANISME

Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-2 (D n°98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111-3-2(D n°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-4 (D n°77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111-14-2 (D. n°77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-15 (D n°98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Droit à la ville pour les personnes handicapées :

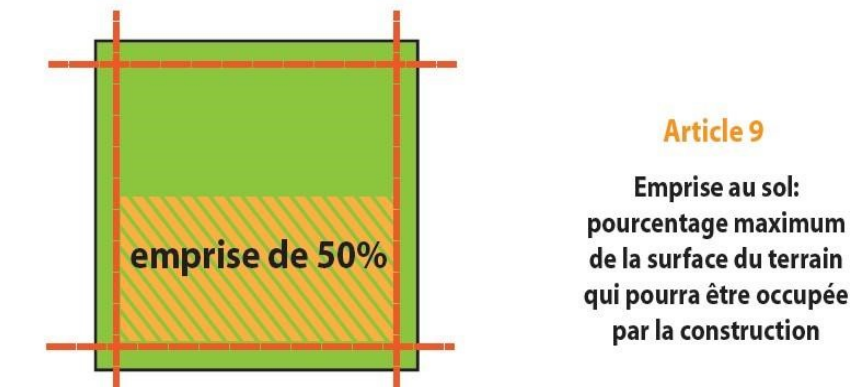
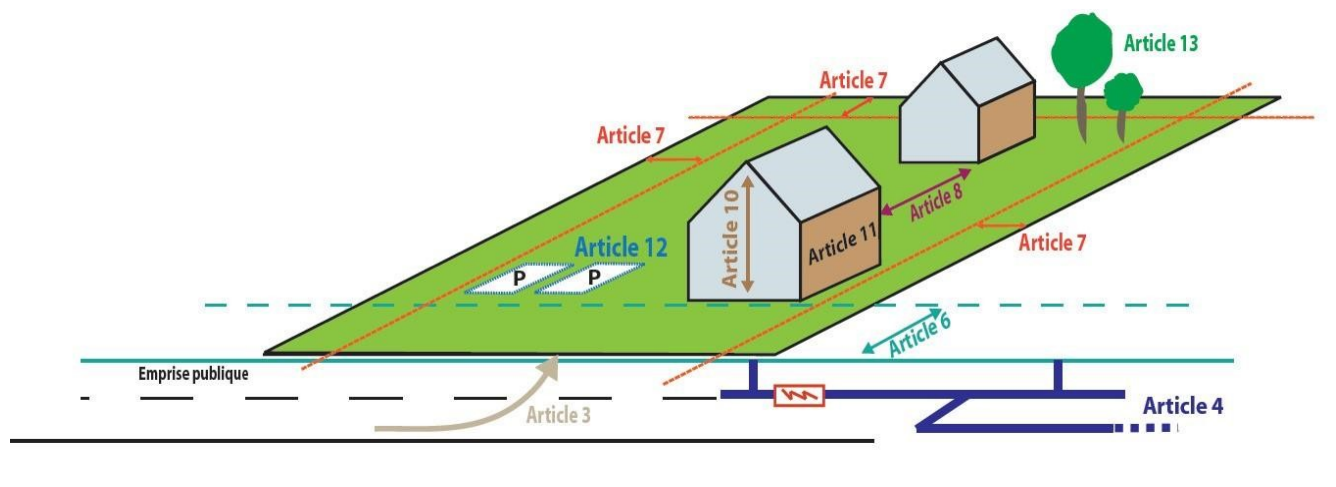
Toute construction ou aménagement d'espaces publics doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle,...), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulations piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-21 (D n°77-755 du 7 juillet 1977)

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

Principes schématiques des dispositions réglementaires



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : Zone urbaine centrale, à vocation d'habitat essentiellement. En tant que centre du bourg, cette zone doit comporter une pluralité de fonctions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application),
- les établissements hippiques,
- 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'attraction et aires de jeux et de sports visés au code de l'urbanisme dont la présence constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444-1 et suivants soumis au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme,
- tout bâtiment et toute installation à caractère industriel,
- les dépôts à ciel ouvert autres que ceux liés à une activité existante et dans son enceinte,
- il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.
- Les groupes de garages (en nombre supérieur à 2)
- Plusieurs portails ou entrée par unité foncière

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappels :

- . L'édification de clôtures est soumise à autorisation (déclaration de travaux)
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

• l'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles,...) culturelles, sportives et/ou de loisirs, à condition que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'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.

Sauf application d'une disposition d'alignement, sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

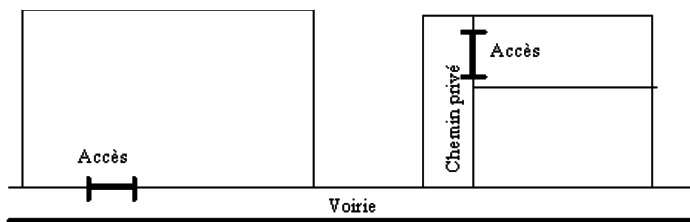
- l'aménagement, la réparation, le changement d'affectation des bâtiments existants avant la mise en vigueur de la présente révision du P.L.U., à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1,
- les extensions ou additions de faible importance représentant au maximum 20% de la SHON du bâtiment concerné avant la mise en vigueur du P.L.U. et pour un maximum de 50 m². Toutefois pour les bâtiments de moins de 100 m², une extension de 20 m² sera autorisée,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées à l'article 11 :

- Les établissements recevant du public, destinés aux mineurs et/ou aux aînés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie



Accès :

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la topographie des lieux, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et être adaptés à l'opération future (type de trafic généré par la construction).

Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques dont les caractéristiques doivent correspondre à leur destination et à leur importance.

Les voies en impasse à créer de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Electricité/ télédistribution

Les lotissements ou les ensembles d'habitations nécessitant la réalisation d'une voie devront prévoir l'aménagement des réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

Eau potable

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

Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront assurer une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires.....).

Seront réalisés tous travaux nécessaires à garantir que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf pour les groupes de garages, les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée lorsque :

- il existe un mur de clôture sur rue, opaque de qualité, d'une hauteur minimale de 1,80 m, ou lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 12 m de front de rue. Dans ces cas, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'alignement.
- la construction projetée jouxte une construction existante en bon état qui est en retrait d'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Sauf pour l'extension d'habitations ou d'activités existantes, l'aménagement ou le changement d'affectation de bâtiments existants en bon état avant la mise en vigueur du PLU, les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 20 m à compter de l'emprise publique. Les autres constructions autorisées pourront être édifiées dans une bande de 30 m à compter de l'emprise publique.

Au-delà de 30 m de l'emprise publique, seules les annexes représentant un maximum de 12 m² de surface au sol seront autorisées.

Article UA7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur maximale de 30 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la construction sur une seule limite séparative sera possible lorsque :

- La construction à édifier est voisine d'une construction existante en bon état qui n'est pas contiguë à la limite séparative.
- Le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 12 m de front de rue

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m. cette distance est portée à 8 mètres si le bâtiment projeté dispose de vues directes sur les parcelles voisines.

Au-delà de la profondeur de 30 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement), des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'adossement.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Lorsqu'ils ne sont pas accolées, la distance minimale entre 2 bâtiments sera de 8 mètres s'il s'agit de deux constructions à usage de logements, sinon seulement 4 mètres sont requis. Ne sont pas concernés les annexes, abris de jardin.

Article UA9 - Emprise au sol

Emprise au sol : il s'agit de la projection verticale des constructions au sol. Ne sont pas pris en compte les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur n'excède pas 0,50 m.

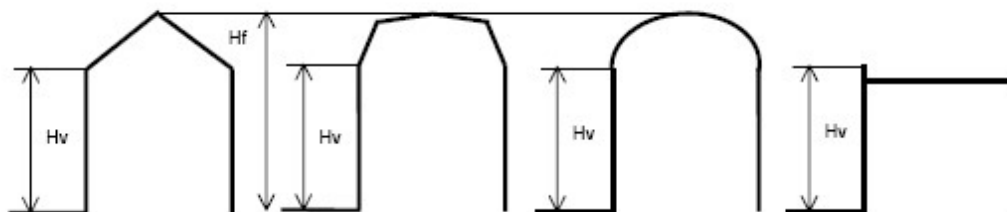
Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale du terrain comprise dans la zone Ua.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 40% de la surface du terrain.

Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faitage, mesurée à partir du niveau du sol naturel.

La hauteur au faitage Hf correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



Au-dessus de la ligne de faitage, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilation,

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise sur les bâtiments existant avant la mise en place du présent document et ne respectant pas les limites de hauteur ci-avant édictées.

Article UA11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.

- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble
- Souligner, éventuellement, le rythme des façades,

- Le blanc pur est interdit.

Baies

- En façade sur rue pour les constructions à l'alignement, les baies éclairant les pièces principales d'habitation doivent être plus hautes que larges, le rapport entre la hauteur et la largeur ne doit pas être inférieur à 1,3.

Toitures

- La pente des toitures des habitations individuelles sera d'au moins 45°.

Pour les extensions, vérandas ou annexes accolées non visible depuis l'espace public normalement accessible, il n'est pas imposé de pente particulière pour faciliter l'intégration au bâti existant.

- Les matériaux des toitures à l'exception des bâtiments agricoles et des vérandas seront d'aspect tuiles brunes, ou ardoises,

Dérogent à l'ensemble des règles, les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour lesquelles la pente ou couleur de matériau serait incompatible avec l'installation.

Clôtures

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Clôtures sur rues

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et présenter une simplicité d'aspect.

Pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure à 12 mètres, les clôtures doivent être composées d'un mur minéral ou d'un muret (entre 0,8 et 1,20 m) surmonté d'une grille à barreaudage vertical. La hauteur totale sera comprise entre 1,80 m et 2,20 m,

Lorsque cette façade est égale ou supérieure à 12 mètres, la moitié au moins doit être constituée d'un mur ayant les caractéristiques ci-dessus. Le reste de la façade pourra être clos d'une haie composée d'essences végétales locales et pouvant être doublée d'un grillage à l'intérieur de la propriété.

Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

Clôtures latérales et de fond de parcelle

Elles seront constituées :

- de grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.
- de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0,5 m, surmontées d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, dont la hauteur est limitée à 2,20 mètres.

La hauteur globale ne pourra pas dépasser 2,20 mètres.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de plantations d'essence locale.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle,**
2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,

- **pour les constructions à usage d'habitation collective,**
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- **pour les constructions à usage de bureau** 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction à usage de l'activité
- **pour les constructions à usage de commerce** de plus de 300 m² de surface de vente, 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente,
- **pour les hôtels et les restaurants,**
1 place de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus devront prévoir un nombre de places de stationnement correspondant à leurs besoins.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 places de stationnement qui lui font défaut.

Les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale.

Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : Zone urbaine péri centrale à vocation d'habitat dans laquelle sont intégrées de petites activités commerciales, artisanales et de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole
- les installations dont la présence sont incompatibles avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement
 - sauf dans le secteur UBa, les groupes de garages individuels non liés et nécessaires aux habitations,
- les établissements hippiques,
- 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'attraction et aires de jeux et de sports visés au code de l'urbanisme dont la présence constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol visés au code de l'urbanisme,
- tout bâtiment et toute installation à caractère industriel,
- les dépôts à ciel ouvert autres que ceux liés à une activité existante et dans son enceinte.

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- l'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles,...) culturelles, sportives et/ou de loisirs, à condition que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'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.

Sauf application d'une disposition d'alignement, sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

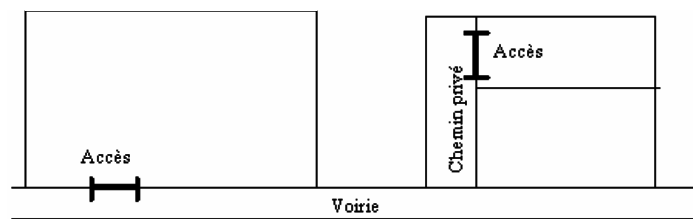
- l'aménagement, la réparation, le changement d'affectation des bâtiments existants avant la mise en vigueur de la présente révision du P.L.U., à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire de l'opérateur,
- les extensions ou additions de faible importance représentant au maximum 20% de la SHON du bâtiment concerné avant la mise en vigueur du P.L.U. et pour un maximum de 50 m². Toutefois pour les bâtiments de moins de 100 m², une extension de 20 m² sera autorisée,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre.

Sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées à l'article 11 :

- Les établissements recevant du public, destinés aux mineurs et/ou aux aînés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie



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

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.

Les chaussées des voies publiques ou privées auront une largeur d'au moins 5 mètres.

En bordure de la RD931, les accès sont limités à un seul par propriété et interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies en impasse à créer de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Electricité / télédistribution

Les lotissements ou les ensembles d'habitations nécessitant la réalisation d'une voie devront prévoir l'aménagement des réseaux électriques et de télécommunications en souterrain.

Eau potable

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

Assainissement

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les pétitionnaires devront assurer une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires...).

Seront réalisés tous travaux nécessaires à garantir que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de la RD931, toutes les constructions doivent être construites avec un retrait (R) d'au moins 8 mètres.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit avec un retrait (R) au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Une autre disposition d'implantation par rapport aux voies peut être adoptée lorsque le projet de construction projetée jouxte un bâtiment de valeur ou en bon état qui est en retrait ; dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de l'ancienne.

Article UB7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées avec une marge de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de vue directe, cette valeur est portée à 8 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'adossement.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Lorsqu'ils ne sont pas accolés, la distance minimale entre 2 bâtiments sera de 8 mètres s'il s'agit de deux constructions à usage de logements, sinon seulement 4 mètres sont requis. Ne sont pas concernés les annexes, abris de jardin.

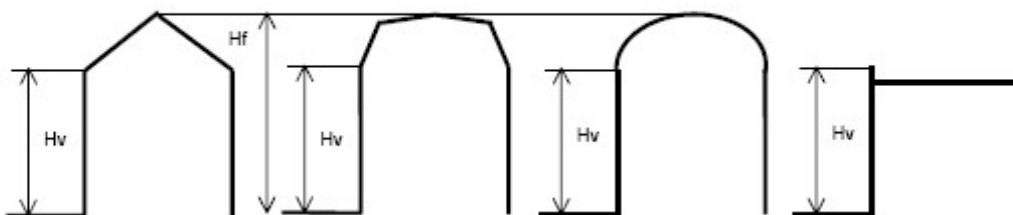
Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 30% de la surface totale de la parcelle dans les cas suivants : implantation de commerces, d'activité tertiaire, artisanales ou de service, les parcelles de profondeur inférieure ou égale à 30 m, les parcelles bordées de voies ouvertes à la circulation publique sur plusieurs côtés.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur au faîtage H_f correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



La hauteur maximale des constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, mesurée à partir du niveau du sol naturel.

Au-dessus de la ligne de faîtage, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilation,

Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise sur les bâtiments existant avant la mise en place du présent document et ne respectant pas les limites de hauteur ci -avant édictées.

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5 %), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Article UB11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions et de forme de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.

- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble
- souligner, éventuellement, le rythme des façades Le blanc pur est interdit.

Baies

- en façade sur rue, pour les constructions à l'alignement, les baies éclairant les pièces principales d'habitation doivent être plus hautes que larges, le rapport entre la hauteur et la largeur ne doit pas être inférieur à 1,3.

Toitures

- Quand elle est supérieure à 5°, la pente des toitures des habitations individuelles sera d'au moins 37°, cette réglementation ne s'applique pas aux vérandas et aux pans de toiture munis de dispositifs de récupération d'énergie solaire.

- Les matériaux des toitures à l'exception des bâtiments agricoles et des vérandas, des toits terrasses et des dispositifs solaires seront d'aspect tuiles brunes, ou ardoises,

Clôtures

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Leur hauteur ne dépassera pas 2,20 mètres.

Elles doivent présenter une simplicité d'aspect et être composées de matières minérales d'une hauteur d'au moins 0,50 m éventuellement surmontées de grille, de barrières et peuvent être doublées de haies vives composées d'essences locales, dont la hauteur est limitée à 2,20 mètres..

Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

Clôtures latérales et de fond de parcelle.

- Elles seront constituées de grillage doublé : d'une haie composée d'essences locales, ou treillis bois ou autres caches adaptés sur les grillages.

Toutefois, les clôtures constituées de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0.5m et surmontées d'une grille ou d'un grillage sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive composée d'essences locales, dont la hauteur est limitée à 2,20 mètres.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et doivent être de préférence reliées aux bâtiments existants

L'utilisation du bois non teinté est autorisée pour la construction des annexes édifiées au-delà de 30 mètres de l'emprise publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle,**
2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,

- **pour les constructions à usage d'habitation collective,**
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- **pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente,**
1 place par tranche de 25 m² de surface de vente,
- **pour les hôtels et les restaurants,**
1 place de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus devront prévoir un nombre de places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale.

Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone : Zone contiguë à la zone UA. Cette zone regroupe des propriétés de grande superficie ou l'urbanisation sera limitée afin de conserver le caractère aéré des parcs et des grandes demeures.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol **autres que** :

- Les habitations
- Les établissements sociaux, de soins ou hospitaliers,
- Les bureaux,
- Les centres équestres,
- Les hôtels et restaurants,
- Les centres de formation ou d'enseignement

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisés en faisant abstraction des articles 3 à 13 suivants :

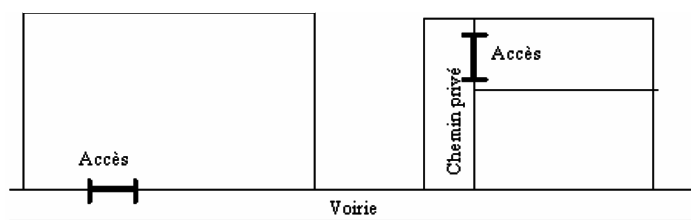
- l'aménagement, la transformation, le changement d'affectation des bâtiments dans leurs volumes existants à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1;
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre.

Sont autorisés en faisant abstraction de l'article 11 :

- Les établissements recevant du public, destinés aux mineurs et/ou aux aînés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - Accès et voirie



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

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.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UC4 - Desserte par les réseaux

Electricité/ télédistribution

Les lotissements ou les ensembles d'habitations nécessitant la réalisation d'une voie devront prévoir l'aménagement des réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

Eau potable

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

Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement.....), les pétitionnaires devront assurer une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle.

Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage-restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires...).

Seront réalisés tous travaux nécessaires à garantir que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions existantes ne respectant pas ce recul pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade à condition qu'elles ne soient pas frappées d'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général.

Article UC7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres par rapport à ces limites.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

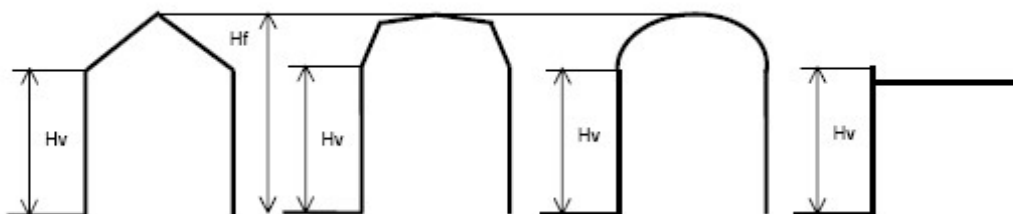
Non réglementé

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale de la parcelle.

Article UC10 - Hauteur des constructions

La hauteur au faîtage Hf correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



La hauteur maximale de toute nouvelle construction est limitée à 8 m à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas au changement de destination d'un bâtiment.

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5 %), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Article UC11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.
- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble
- souligner, éventuellement, le rythme des façades Le blanc pur est interdit.

Toitures

- La pente des toitures des habitations et des annexes accolées sera d'au moins 45° sauf pour les vérandas et les dispositifs de récupération d'énergie solaire.

- Les matériaux des toitures et des dispositifs et installations situés sur le toit à l'exception des bâtiments agricoles et des vérandas seront d'aspect tuiles brunies ou ardoise.

Clôtures

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Leur hauteur n'excédera pas 2,20 mètres.

Elles doivent présenter une simplicité d'aspect et être composées de matières minérales éventuellement surmontées de grille, de barrières et peuvent être doublées de haies vives composées d'essences locales dont la hauteur est limitée à 2,20 mètres.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

Clôtures latérales et de fond de parcelle

Elles seront constituées de grillage doublé d'une haie composée d'essences locales dont les hauteurs sont limitées à 2,20 mètres.

Toutefois, les clôtures constituées de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0.5m et surmontées d'une grille sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et doivent être de préférence reliées aux bâtiments existants.

L'utilisation du bois non teinté est autorisée pour la construction des annexes édifiées au-delà de 30 mètres de l'emprise publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Article UC12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle,**
2 places de stationnement par logement,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective,**
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement,
- **pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les établissements de formation ou d'enseignement,**
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les hôtels et les restaurants,**
1 place de stationnement par chambre,
1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- **pour les établissements de soins hospitaliers**
1 place pour 3 lits

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus devront prévoir un nombre de places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Article UC13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale. Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UC14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : C'est une zone d'activités légères, petites industries peu nuisantes, activités de type tertiaire ou commercial.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol **autres que** :

- les constructions et installations liées aux activités commerciales, artisanales, ou industrielles,
- les bureaux,
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

Article UE2 – Occupation et utilisations du sol autorisées sous condition :

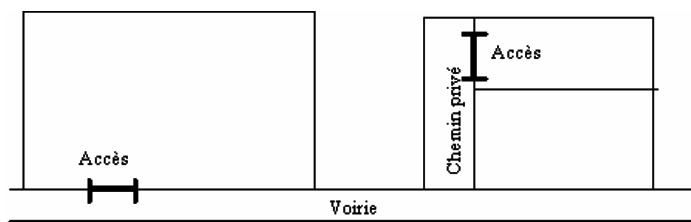
- Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31/RD931 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.
- L'extension ou la modification des installations existantes classées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les hôtels et les restaurants sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art L 130.1 du code de l'urbanisme) sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- L'aménagement, la réparation, le changement d'affectation des bâtiments existants avant la mise en vigueur de la présente révision du P.L.U, à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie



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

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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Aucun accès direct n'est autorisé sur la déviation R.N. 31.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements agréés avant rejet en milieu naturel. En cas d'assainissement autonome il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement....) et ces eaux pluviales doivent être rejetées conformément au schéma d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer (les fossés repérés sur le plan de zonage sont à préserver).

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait (R) par rapport à l'alignement :

- R est égal à 5 m pour les logements d'accompagnement ou de bureau
- R est égal à 10 m pour les constructions ou installations abritant des activités.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de la limite de l'emprise publique de la R.N. 31 et de la déviation.

Article UE7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement).

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 5 m par rapport à ces limites.

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

Article UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que des souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs de pignon, garde-corps, acrotères,...

Dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement une adaptation à l'application stricte de règles précisées ci-dessus pourra être autorisée dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise des constructions existantes.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux utilisés doivent être traités en harmonie avec ceux des façades. En particulier, les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article UE12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les logements d'accompagnement

2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente,

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants,

1 place de stationnement par chambre,

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements industriels,

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus devront prévoir un nombre de places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres de toute construction doivent être plantés, dans la mesure où ils ne servent pas à des dépôts au stationnement ou à l'évolution des véhicules.

La plantation d'un arbre à haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Les espaces plantés doivent couvrir une surface d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de surface pour les entrepôts et d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface pour les autres constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UE14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VI - DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone : Il s'agit de la zone de l'hôpital psychiatrique. L'établissement possède la maîtrise des terrains.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations **autres que** :

- Les constructions liées aux activités hospitalières,
- Les constructions et installations d'intérêt général,
- Les logements destinés aux personnes travaillant dans l'établissement,

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L.130.1 du code de l'urbanisme), il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existant avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les constructions et installations d'intérêt général

Article UH2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article UH4 - Desserte par les réseaux

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements agréés avant rejet en milieu naturel.

Article UH5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

Article UH7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 6 m des limites séparatives. Aucune construction ne pourra être implantée dans la zone de protection figurée sur le plan de zonage.

Article UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UH10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article UH11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article UH12 - Stationnement des véhicules

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

Article UH13 - Espaces libres et plantations

Les marges d'isolement entre les parties bâties et les limites de propriété doivent être plantées d'arbre à haute tige. Les clôtures doivent être doublées de haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UH14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : Ce sont les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UI 2 :

ARTICLE UI2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de service, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.
- Les installations classées ou non soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, le risque d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions à usage de bureaux des activités autorisées.
- Les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de projets de bâtiments industriels.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art L 130.1 du code de l'urbanisme) sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- L'aménagement, la réparation, le changement d'affectation des bâtiments existant avant la mise en vigueur de la présente révision du P.L.U, à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article 1,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surfaces de plancher et pour la même destination que celle qui existait avant le sinistre,
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 de code civil.

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.

Article UI4 - Desserte par les réseaux

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UI5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UI6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'industrie ou de dépôts doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

Ce retrait est réduit à 5 m pour les autres constructions.

Article UI7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement une adaptation à l'application stricte des règles précisées ci-dessus pourra être autorisée dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise des constructions existantes

Article UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article UI9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

Article UI10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que des souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs de pignon, garde-corps, acrotères,...

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5%), la hauteur se mesure par rapport à l'altitude moyenne du terrain.

Article UI11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Sauf pour raison de sécurité, les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 m de hauteur.

Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs en maçonnerie ou des barrières de bois peintes surmontés ou non d'un grillage et doublés de haies vives.

Article UI12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente,

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants,

1 place de stationnement par chambre,

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements industriels,

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus devront prévoir un nombre de places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

Article UI13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés, dans la mesure où ils ne servent pas à des dépôts, au stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les dépôts visés à l'article 2 doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement définies aux articles 6 et 7. Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de surface.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque ces parcs excèdent 2000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UI14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone réservée à des constructions et équipements d'intérêt général ou listés à l'article 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UT1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions particulières à l'article UT 2 :

Article UT2 – Occupation et installations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements sociaux ou scolaires à condition de présenter un intérêt général,
- Les constructions à usage de bureaux, les locaux techniques ou administratifs d'intérêt général,
- Les constructions destinées au logement des personnes à condition que leur présence soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés,
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs, à condition de mettre en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les établissements recevant du public, destinés aux mineurs et/ou aux aînés.

En outre, sont autorisées en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 13 suivants :

- les constructions et installations d'intérêt général à condition de ne pas s'opposer à une disposition d'alignement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, les accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article UT4 - Desserte par les réseaux :

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

Les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

Article UT5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article UT6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement du domaine public, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

Article UT7 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieure à 3 m.

Article UT8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UT9 - Emprise au sol :

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

Article UT10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m.

Article UT11 - Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Article UT12 - Stationnement des véhicules :

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

Article UT13 - Espaces libres et plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article UT14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone : La zone UY est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sauf autorisation sous conditions:

- Toutes les occupations et utilisations autres que celle autorisées à l'article Uy2

ARTICLE UY 2 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisés :

- Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, ainsi que l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

ARTICLE UY4 – Desserte par les réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux usées doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'assainissement autonome il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Des cuves enterrées pourront être aménagées pour récupérer et réutiliser l'eau de pluie, un dispositif de trop plein sera alors orienté vers un dispositif d'absorption adapté.

ARTICLE UY 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 10 m de l'alignement.

ARTICLE UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire, ou technologiques.

ARTICLE UY 11 – Aspect extérieur

Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE UY 12 – Stationnement

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

ARTICLE UY 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : Il s'agit des zones naturelles, urbanisables à terme.

Elle comprend deux secteurs :

AUh : secteurs réservés pour accueillir des habitations, des lotissements et opérations d'habitat groupé.

AUi : secteurs réservés pour de futures zones industrielles.

- deux sous-secteurs AUia et AUib correspondent à la partie située en ZAC, au Sud du tracé de la déviation de la RN 31.
- un troisième sous-secteur AUic correspond au lieudit « Le Champ Bouffaut » à l'Ouest de la Route d'Erquery.
- un quatrième sous-secteur AUid

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Secteur AUh :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application),
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue (articles R443-6 et suivants, R443-7 et suivants du code de l'urbanisme),
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R443-13.1 du code de l'urbanisme,
- les parcs d'attraction et aires de jeux et 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 poussière, de la circulation,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444-1 et suivants soumis au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme,
- tout bâtiment et toute installation à caractère industriel,
- les dépôts à ciel ouvert autres que ceux liés à une activité existante et dans son enceinte,

• il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Pour les secteurs AUia et AUib:

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- Les locaux d'activités logistiques et les entrepôts, sauf ceux liés à l'activité principale et dans la limite de **40 % de la surface de plancher réalisée**.
- Les logements,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-6 et suivants et R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées (art. R.4.443.3 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 affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 (aliéna c) du Code de l'Urbanisme, sauf en cas d'autorisation préalable liée à des impératifs techniques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières (art. 106 du Code Minier).
- Les installations dont la présence sont incompatibles avec la vie du secteur en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.

Pour le secteur AUic :

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- Les logements,
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-6 et suivants et R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées (art. R.4.443.3 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 affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 (aliéna c) du Code de l'Urbanisme, sauf en cas d'autorisation préalable liée à des impératifs techniques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières (art. 106 du Code Minier).
 - Les installations dont la présence est incompatible avec la vie du secteur en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.

Pour le secteur AUid

Sont interdits :

- Tout nouveau bâtiment à usage agricole qui ne serait pas en continuité d'un corps de ferme en activité,
- Les locaux d'activités logistiques et les entrepôts, sauf ceux liés à l'activité principale et dans la limite de 20 % de la SHON réalisée.
- Les logements,
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-6 et suivants et R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées (art. R.4.443.3 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 affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 (aliéna c) du Code de l'Urbanisme, sauf en cas d'autorisation préalable liée à des impératifs techniques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières (art. 106 du Code Minier).
 - Les installations dont la présence est incompatible avec la vie du secteur en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Tous secteurs :

Sont autorisés en faisant abstraction des articles 3 à 13 suivants:

- L'aménagement ou le changement d'affectation des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article AU1.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher et pour la même destination que celle existante avant le sinistre.
 - Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Secteur AUh :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU1 – secteur AUh

Toutefois, sont autorisées sous condition :

• l'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles,...) culturelles, sportives et/ou de loisirs, à condition que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'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.

Secteur AUi :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU1 – secteur AUi

Toutefois, sont autorisées sous condition :

- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, ainsi que toutes contraintes pour les parcelles voisines (Zone d'activité le Merret : BASF...). Les périmètres de sécurité devront être compris dans les propriétés sur lesquelles sont situées les installations respectivement concernées.
- 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, nuisances ou contraintes supplémentaires.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10, et 12 et 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre ;
 - les logements de gardien dans la mesure où ils sont intégrés dans les bâtiments d'activités, excepté en AUid où ils demeurent interdits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Accès et voirie

Secteur AUh

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

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.

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

Les voies publiques, ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.N.3

Secteur AUi

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique.

La position, la disposition et la largeur des accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les largeurs des accès seront suffisantes pour que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser lors des entrées ou sorties hors de la voie de droite de la chaussée. Pour cela, l'implantation des portails avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est exigée.

Les accès seront réalisés à la charge de l'acquéreur du terrain.

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

Pour toute voie nouvelle se terminant en impasse, une plate-forme de retournement d'un diamètre minimum de 15 mètres doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

En outre : dans les sous-secteurs AUia et AUib, les voies figurant au plan d'aménagement sont accessibles aux véhicules de la sécurité civile. Les voies éventuelles nouvelles à créer en plus de celles définies précédemment doivent également être accessibles aux véhicules de sécurité. Les bâtiments sont adaptés aux règles de sécurité. Ces aménagements sont à la charge du ou des propriétaires-acquéreurs des lots à construire.

En AUid, aucun terrain ne pourra avoir d'accès direct depuis la déviation de la RN31.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Secteur AUh :

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

Les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Eaux pluviales

Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement....) et ces eaux pluviales doivent être rejetées conformément au schéma d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer (les fossés repérés sur le plan de zonage sont à préserver).

Secteur AUi :

Le raccordement aux réseaux est obligatoire, sauf concerné par art. 4.3.1.2. Tous les réseaux seront réalisés en souterrain.

Eaux industrielles

La desserte en eau industrielle sera assurée soit par le réseau eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas ses capacités, soit par un forage ou captage particulier que le constructeur réalise à sa charge si ses besoins excèdent les capacités du réseau en eau potable.

Alimentation en eau potable

Les constructions seront desservies en eau potable à partir d'une canalisation DN 200 créée pour la desserte de la ZAC, raccordée en bouclage sur les réseaux existants.

Cette canalisation sera équipée des éléments de fontainerie adéquats (bouches à clef, purges, vannes, vidanges, ventouses.....).

Le branchement au réseau se fera à la demande pour les futures constructions.

Les branchements réalisés en PVC seront exécutés conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes.

Défense incendie

Il est prévu la pose de poteaux incendie normalisés suivant les directives du centre d'incendie et de secours responsable sur le territoire de la commune.

Elles seront alimentées depuis la conduite d'adduction d'eau potable située le long des voies.

Assainissement

Les constructions projetées doivent nécessairement prévoir un assainissement de type séparatif jusqu'en limite de propriété et répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes du Pays du Clermontois.

Eaux usées domestiques

Les rejets sont à effectuer selon les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrains.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement doivent être soumis au préalable à l'accord des services techniques municipaux et à l'aménageur.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un prétraitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement.

Si l'effluent nécessite un prétraitement, celui-ci est effectué sur le fonds émettant cet effluent et conformément à l'article 35-8 du code de la santé publique.

Eaux usées industrielles

Les eaux industrielles ne seront pas admises dans le réseau d'eaux usées en domaine public. Elles feront l'objet de convention tripartite entre l'industriel, la Communauté de Communes du Pays du Clermontois et le gestionnaire du réseau. Les prétraitements nécessaires pour les eaux industrielles seront effectués avant rejet obligatoire dans le réseau domestique collectif.

Eaux pluviales

Les acquéreurs des lots conserveront leurs eaux de ruissellement venant des toitures à l'intérieur de leur parcelle au moyen d'un système approprié par la réalisation d'ouvrages d'infiltration ou de rétention dimensionnés pour faire face aux précipitations décennales. Les eaux des voiries et parkings privés seront également gérées à la parcelle pour une pluie de fréquence décennale. Les eaux pluviales de chaussées et parkings privés seront obligatoirement traitées par un bac séparateur à hydrocarbures avant rejet.

Un trop-plein sera aménagé afin de récolter les eaux pluviales pour une pluie supérieure à une pluie décennale.

Les ouvrages à réaliser seront calibrés pour une pluie décennale.

En cas de contact avec la craie, le fond du puits sera garni d'une couche de sable de gros calibre d'environ 1 mètre de hauteur.

Si l'effluent nécessite un prétraitement, celui-ci est effectué sur le fonds émettant cet effluent et conformément à l'article 35-8 du code de la santé publique.

L'acquéreur du terrain devra effectuer une étude de sol afin de dimensionner les ouvrages d'infiltration nécessaires.

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (bâtiments + parkings + voiries internes...) ne devront pas excéder 80 % de la surface totale du lot.

Electricité, Téléphone, Gaz

Ces réseaux seront obligatoirement souterrains à l'intérieur des parcelles.

Electricité

Moyenne tension

Dans les sous-secteurs AUia et AUib

Pose d'un réseau moyenne tension souterrain pour l'alimentation des 3 postes de transformation à créer aux endroits déterminés sur le plan ; le dimensionnement des transformateurs sera à préciser par la S.I.C.A.E.

L'alimentation des constructions se fera à partir de ces postes de transformation.

Ce réseau sera raccordé en bouclage sur les réseaux existants.

Basse tension

Tous les terrains seront raccordés au réseau Basse Tension. Les branchements seront réalisés en souterrain par câbles, jusqu'au coffret de comptage qui sera installé en partie privée, sur chaque terrain.

Le réseau E.D.F. nouveau sera mis en place afin d'assurer, d'une part l'alimentation en électricité des constructions, et d'autre part pour permettre l'éclairage public des différentes voies créées ou conservées.

Les travaux se feront sous les directives de la SICAE.

Le branchement au réseau se fera à la demande pour les futures constructions.

Téléphone

Pose d'un réseau téléphonique souterrain raccordé au réseau existant conformément aux directives de France Télécom.

Pose de 7 Ø 45 en conduite principale, chambres de tirages, conformément aux normes de France Télécom.

Ce réseau sera doublé de 3 x 45 en prévision de futurs réseaux de communication.

Le branchement au réseau se fera à la demande pour les futures constructions.

Gaz

Pose d'un réseau souterrain par GDF raccordé sur le réseau existant, dans une tranchée réalisée par le Maître d'ouvrage suite aux consignes de GDF.

Le branchement au réseau se fera à la demande pour les futures constructions.

Eclairage public

L'alimentation se fera en souterrain par un réseau indépendant.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Secteur AUh

Non réglementé.

Secteur AUi

Sous-secteurs AUia et AUib, AUid

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 3000 m².

Dans le reste du secteur,
Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 6000 m².

Article AU6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur AUh :

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m (R) par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions principales doivent être construites dans une bande de 30 mètres de l'alignement de la voie de desserte du terrain. Au-delà de ces 30 mètres, seules des annexes représentant une superficie totale de 20 mètres carrés seront autorisées.

Secteur AUi : Les pavés d'implantation des bâtiments portés sur le schéma d'orientation et d'aménagement de la ZAC sont figurés à titre indicatif.

Sauf dans les sous-secteurs UAia et UAib :

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de dépôt doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Ce retrait est réduit à 5 m pour les autres constructions.

Dans les sous-secteurs UAia et UAib :

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voiries extérieures à la zone, à savoir la déviation de la RN 31 et le chemin rural mitoyen avec la ZI « Le Merret ».

Dans le sous-secteur AUid :

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 20 mètres de la déviation de la RN31 et à 10 mètres des autres voies.

Pour les voiries de desserte interne, le nu des façades de toute construction sera édifié avec un retrait minimum de 5 m.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs AUh :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative sur une profondeur maximale de 20 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement).

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Secteur AUi :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

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

Dans les sous-secteurs AUia et AUib

60% de la longueur des façades seront parallèle aux lignes principales d'implantation Est-Ouest et Nord-Sud, conformément à l'orientation des bâtiments de la ZI « Le Merret ».

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera au minimum de 4 m (distance entre deux bâtiments).

Pour le reste du secteur

Non réglementé

Article AU 9 - Emprise au sol

Secteur AUh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 30% de la surface totale de la parcelle dans les cas suivants : implantation de commerces, d'activité tertiaire, artisanales ou de service, les parcelles de profondeur inférieure ou égale à 30 m, les parcelles bordées de voies sur plusieurs côtés.

Secteur AUi :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (bâtiments + parkings + voiries internes...) ne devront pas excéder 80 % de la surface totale du terrain.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

Secteur AUh:

La hauteur maximale des constructions principales est de 7m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus élevé de la chaussée, situé face à la construction.

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5 %), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou partie de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Secteur AUi :

Sur l'ensemble du secteur sauf dans les sous-secteurs AUib et AUic, AUid la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans les sous-secteurs AUib, AUic et AUid, cette hauteur maximale est portée à 15 mètres.

Pour le secteur AUid, tout bâtiment de plus de 300m² de SHON devra présenter des variations de hauteur d'un minimum de 1 mètre sur au minimum 30% de la superficie, les hauteurs les moins hautes seront orientées vers la déviation de la RN31.

La hauteur maximale des constructions est considérée exception faite de ouvrages de superstructure de faible emprise (cheminée, antenne...).

Le niveau de référence pour chacun des lots est le niveau moyen du terrain naturel à l'épicentre du polygone d'emprise du bâtiment.

Article AU 11 - Aspect extérieur :

Pour l'ensemble des secteurs :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Secteur AUh :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Rappel : l'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Matériaux

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte comparable au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les façades sont en pierres ou en moellons les joints doivent être de la même teinte que le matériau principal.

- Les sous-sols apparents doivent être traités de la même manière que l'ensemble de la construction.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble
- souligner, éventuellement, le rythme des façades

Le blanc pur est interdit.

Baies

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation doivent être plus hautes que larges, le rapport entre la hauteur et la largeur ne doit pas être inférieur à 1,3.

Toitures

- La pente des toitures des habitations et des annexes accolées sera d'au moins 37° par rapport à l'horizontale sauf pour les vérandas et les dispositifs de récupération d'énergie solaire.

- Les matériaux des toitures des habitations à l'exception des vérandas seront des tuiles brunes, des ardoises, ou des matériaux d'aspect similaire.

- Les châssis de toit doivent être plus haut que large et mesurer au maximum 0,78m x 0,98m.

- Un encuvement d'au moins 0,8 m est imposé pour les constructions à usage d'habitation.

Clôtures

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Elles doivent présenter une simplicité d'aspect et être composées de matières minérales éventuellement surmontées de grille, de barrières et peuvent être doublées de haies vives composées d'essences locales.

Les plaques de ciment sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les portes et portails sur rue, devront par leurs formes, leurs matériaux et leurs couleurs, présenter une simplicité d'aspect. L'utilisation du bois est recommandée.

Clôtures latérales et de fond de parcelle

Elles seront constituées de grillage doublé d'une haie composée d'essences locales. Toutefois, les clôtures constituées de plaques de ciment d'une hauteur inférieure à 0.5m et surmontées d'une grille sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés sauf en cas de disposition d'alignement ou d'aménagement d'accès.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et doivent être, soit reliées aux bâtiments existants, ou/et implantés en limite séparative.

L'utilisation du bois non teinté est autorisée pour la construction des annexes édifiées au-delà de 30 mètres de l'emprise publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Secteur AUi :

Volumes

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères.

Le stockage des eaux de pluies en toiture est autorisé.

Matériaux

En vue d'éviter un aspect disparate de diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Pour les façades, la brique ou le béton blanc ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, le bardage métallique et les façades d'éléments verriers sont seuls admis. Les panneaux de béton préfabriqués peuvent être autorisés sur présentation d'échantillons, si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades de la zone.

Les enduits sur maçonneries ou béton sont interdits.

Matériaux des toitures doivent être conformes pour permettre l'infiltration (pas de zinc...).

Couleurs

La coloration dominante (90 % de la surface) des façades de bardages métallique sera gris aluminium pour l'ensemble de la zone. Toutefois la couleur sable beige est autorisée sauf dans les sous-secteurs AUia et AUib.

Les autres couleurs sont autorisées pour les menuiseries et la signalétique.

Annexes

Le traitement des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal auquel ils sont de préférence reliés par un élément architectural ou paysager.

Clôtures

Les clôtures sur l'espace public sont obligatoires.

Les clôtures ne sont pas obligatoires en limites séparatives et en fond de parcelle.

Elles seront en treillis soudé à mailles rectangulaires, 5 x 10 cm, plastifiées vertes.

Leur hauteur sera de 180 cm sans redent.

Elles seront accompagnées de haies de charmes (*Carpinus tetulus*), plantées et taillées par le propriétaire du terrain. Ces haies feront 1,60 m de haut pour 1 m de large et seront plantées à l'intérieur de la parcelle contre la clôture, sur le côté espace public.

Enseignes – Panneaux publicitaires

Excepté en AUid, sur les clôtures des lots sont seules autorisées des enseignes réalisées par des logos lettres découpées en volume et peintes. La surface totale des lettres et logos est de 1 m² maximum.

En AUid, aucune enseigne ou panneau n'est autorisé sur les clôtures.

Sur les façades des bâtiments sont seules autorisées des enseignes d'une surface de 4 m² maximum.

Les lettres pourront être lumineuses ou non. Toutefois, les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les flammes, mâts et drapeaux sont autorisés. Toutefois pour les terrains le long de la déviation ces derniers devront être contenus dans l'enceinte du terrain sans débord.

Sont interdits sur l'ensemble de la zone, toute autre forme de publicité et en particulier :

- les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures -
- les panneaux publicitaires.

Eclairage

Les lampadaires de chaque terrain seront identiques à ceux des voies publiques de desserte. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Pour l'ensemble des secteurs :

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

En particulier, il est exigé :

Secteur AUh :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle**,
2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,
- **pour les constructions à usage d'habitation collective**, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum deux places par logement,
- **pour les constructions à usage de bureau et d'activités artisanales**, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction,
- **pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente**,
1 place par tranche de 10 m² de surface de vente,

- pour les hôtels et les restaurants,

1 place de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les stationnements à ciel ouvert devront être réalisés de préférence avec des matériaux perméables (sol stabilisé, pavés à joints vifs,...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

Secteur AUi :

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette de construction.

- pour les établissements industriels,

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Secteur AUh :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), de manière à participer à leur insertion dans le site, à améliorer le cadre de vie, et à contribuer à la gestion de l'eau pluviale.

Ces aménagements devront tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie afin que leur composition soit adaptée.

Les essences utilisées doivent être locales.

Il est conseillé d'appliquer les recommandations présentées dans la plaquette du CAUE.

Secteur AUi :

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés, dans la mesure où ils ne servent pas à des dépôts, au stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les dépôts visés à l'article 2 doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide plantés notamment sur la totalité des marges de reculement définies aux articles 6 et 7. Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de surface.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque ces parcs excèdent 2000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

Une surface globale de 15 % minimum de la surface du terrain devra être plantée (enherbée avec arbre si possible) ou destinée au stockage de l'eau.

Dans les sous-secteurs AUia et AUib, les arbres de haute tige et les arbustes plantés par l'aménageur dans le cadre du pré verdissement devront impérativement être conservés.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Le camping et le caravanage
- Tous modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux autorisés sous condition à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations admises sous conditions :

Les bâtiments à usage d'activités agricoles à condition d'une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités existantes dans la zone à condition d'être implantées à proximité immédiat de l'activité considérée.

Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticulture, activités de pépiniériste, arboriculture, etc.,... (y compris les constructions à usage de logement, bureaux, commerces et services liées aux dites activités) sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement et dans la mesure où ces activités constituent un prolongement de l'activité agricole y compris le tourisme et l'accueil en milieu rural.

Les dépôts à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole.

Sauf application d'une disposition d'alignement, sont autorisés en faisant abstraction des articles 5 à 11 :

- a) l'aménagement ou le changement d'affectation des immeubles existant avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition que la nouvelle affectation ne soit pas interdite à l'article AU 1.
- b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- c) Les constructions et installations d'intérêt général, Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation qui seront construits dans les secteurs affectés par le bruit de la RN 31 tels que définis au titre I, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

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.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la R.N 31.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par les dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

En cas d'assainissement autonome il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement....) et ces eaux pluviales doivent être rejetées conformément au schéma d'assainissement.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autres que les habitations doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 35 m par rapport à l'alignement de la RN 31 et de sa déviation.
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Article A 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 5 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 m des espaces boisés classés.

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

Non réglementé

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres structures verticales).

Article A 11 – Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les teintes utilisées seront neutres et choisies dans la palette de couleurs proposées par le CAUE.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle protégée au titre des sites et des paysages.

Un sous-secteur Nj correspondant à des fonds de jardins, secteur à préserver en raison de sa qualité d'ilot vert.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone, tous modes d'occupation ou d'utilisation autres que celles mentionnées à l'article 2 et notamment le caravanage précédemment autorisé au lieudit «Marais de Breuil le Sec ».

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sauf application d'une disposition d'alignement , sont autorisées en faisant abstraction des articles 5 à 11 :

- l'aménagement, la transformation, le changement d'affectation des bâtiments existants à conditions que la nouvelle affectation soit compatible avec le milieu environnant.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,

Dans le secteur Na :

- les aires de stationnement d'intérêt général nécessaires aux activités publiques.

Dans la zone Nj :

- les abris de jardin, les annexes ou autres bâtiments de moins de 20 m² dans la limite de 2 unités par terrain.
- les piscines à condition que leur taille ne dépasse pas 5x10 m

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eaux usées

En cas d'assainissement autonome il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'absorption des eaux pluviales, des fossés ou des dispositifs à ciel ouvert sont à préférer.

Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement....) et ces eaux pluviales doivent être rejetées conformément au schéma d'assainissement. En Nj, les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions d'intérêt général autorisées pourront être édifiées soit à l'alignement des voies soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Article N 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 5 m, valeur ramenée à 2 mètres en Nj.

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

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

10 m² maximum sur l'ensemble de la parcelle.
20 m² en Nj

Article N 10 – Hauteur des constructions

3 mètres sauf pour les constructions d'infrastructures telles que antennes, relais, pylône, etc...

2.5 mètres pour toute construction en Nj

Article N 11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article N 12 – Stationnement des véhicules

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

DEFINITION

- Annexe : l'annexe est un bâtiment dont la superficie au sol est comprise entre 5 et 25 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres, et qui n'a pas vocation de logement.
- Abri de jardin : l'abri de jardin est une construction dont la superficie est inférieure à 5 m² et la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.
- Liste des essences locales : plaquette CAUE de l'Oise.