

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE de NOYON

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 29 juin 2012:

Ville de Noyon

Hotel de ville

Place Bertrand Labarre

60400 NOYON

BR INGENIERIE PICARDIE

60112 TROISSEREUX

BR INGENIERIE PICARDIE@verdi-ingenierie.fr



4

SOMMAIRE DU REGLEMENT

ARTICLE 1	Champ d'application territorial du plan	6
ARTICLE 2	Division du territoire en zones	6
ARTICLE 3	Adaptations mineures	8
ARTICLE 4	Permis de démolir	9
ARTICLE 5	Droit de préemption urbain	9
ARTICLE 6	ZPPAUP	9
ARTICLE 7	Coefficient du sol bonifié pour les constructions de bâtiment correspondant aux label THPE EnR 2005 ou BBC 2005..	9
ARTICLE 8	Programmes de construction et logement social	10
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA		12
Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		12
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		14
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL		23
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB		24
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		24
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		26
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL		35
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC		37
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		37
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		40
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL		50
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UD		51
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		51
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		52
Section III - : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL		63
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE		64
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		64
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		65
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL		76
Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone UF		77
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		77
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		79

Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	87
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone UG	88
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	88
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	91
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU	93
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	93
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	95
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	105
Chapitre 2- Dispositions applicables à la zone 2 AU	105
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	106
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	108
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	109
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A	111
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	111
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	113
Section II - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	120
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone N	121
Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	121
Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	123
Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	128

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones urbaines (indicatif U) et zones d'urbanisations futures (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A), et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le territoire urbain comprend les zones et les secteurs suivants :

- **zone UA** centre ancien
secteur UAc : dans ce secteur, un plan de sauvegarde du commerce est mis en place
- **zone UB** extensions anciennes et péricentrales correspondant aux faubourgs de la ville ancienne
- **zone UC** extensions sous forme d'habitat collectif et de grands équipements publics, ou encore zone appelée à favoriser la densification
- **zone UD** extensions récentes sous forme de logements individuels (pavillons)
secteur UDa : logements individuels de caractère villageois
- **zone UE** faubourgs regroupant des extensions anciennes et plus récentes à vocation mixte (habitat, activités)
- **zone UF** sites d'activités divisés en 5 secteurs :
 - Secteur UFa : activités économique diverses
 - secteur UFB : activités économiques liées au transport fluvial
 - secteur UFc : activités économiques de petit artisanat ou de dépôts
 - secteur UFd : activités économiques liées aux commerces
 - secteur UFe : zone mixte, activités économiques et ouverture à l'enseignement et la formation

- **zone UG** terrains situés sur l'ancien site militaire, secteur en reconversion pour une dynamisation du pays noyonnais.

Le territoire comprend également les zones et les secteurs suivants à urbaniser :

- **zone AU** destinée à un développement de l'urbanisation sous forme organisée :
zone 1AU : court à moyen terme, comprend 4 secteurs
 - secteurs 1AUh1,2,3,4 : urbanisables à court et moyen terme pour de l'habitat et les activités qui y sont liées
 - secteur 1AUE
 - Secteur 1AUF
 - Secteur 1AUG

zone 2AU: urbanisable à plus long terme mais dont la vocation pourra varier en fonction des évolutions du territoire, comprenant une zone plutôt pour l'habitat

secteur 2AUh : urbanisable à plus long terme pour de l'habitat et les activités qui y sont liées

Sont également identifiées sur le territoire des zones naturelles à vocation agricole

- **zone A** espace agricole à préserver
 avec un secteur Ae : zone accueillant la nouvelle station d'épuration

Enfin d'autres secteurs à vocation naturelle sont répertoriés :

- **zone N** espace naturel à protéger en raison d'une part de la qualité des sites et des paysages et de leur valeur écologique et d'autre part, en raison des risques d'inondation
secteur Na : espace naturel à mettre en valeur avec l'aménagement d'un parc urbain
secteur Ngv : espace naturel dont la seule occupation possible est celle liée à l'accueil des gens du voyage

secteur Nif : espaces naturels appelés à accueillir des jardins familiaux, seules les cabanes de jardin sont autorisées pour permettre l'entretien aisé des parcelles.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- section III Possibilités d'utilisation du sol (articles 14)

Le plan de zonage, 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

ARTICLE 3 ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, 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).
- 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 de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 PERMIS DE DEMOLIR

La commune de Noyon s'étant dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sur l'ensemble de son territoire communal et, au titre de l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, le champ d'application du permis de démolir concerne l'ensemble des zones constituant le territoire de la commune.

ARTICLE 5 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme et, par délibération du 25 novembre 1987 complétée par la délibération du 20 avril 1988, la commune de Noyon a instauré un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (d'extension future) délimitées au PLU.

Remarque : de plus la commune de Noyon a instauré par arrêté un droit de préemption des fonds de commerce en secteur de sauvegarde du commerce (zone UAc au plan de zonage, document joint aux annexes du présent PLU)

ARTICLE 6 ZPPAUP

L'ensemble du territoire communal est concerné par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, approuvée en conseil municipal le 19 décembre 2000.

Il en découle des prescriptions particulières qui viennent s'imposer au règlement du présent PLU.

ARTICLE 7 COEFFICIENT DU SOL BONIFIE POUR LES CONSTRUCTIONS DE BATIMENT CORRESPONDANT AUX LABEL THPE ENR 2005 OU BBC 2005..

En zones urbaines excepté en zone UA ainsi qu'en zones d'urbanisation future, les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes peuvent bénéficier d'un COS bonifié de 20% si elle remplissent les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, concernant les constructions respectant les labels « Très Haute Performances Energétiques Energies Renouvelables et pompe à chaleur, THPE EnR 2005 » ou « Bâtiment basse consommation, BBC 2005.

Le texte du dit arrêté est joint en annexe.

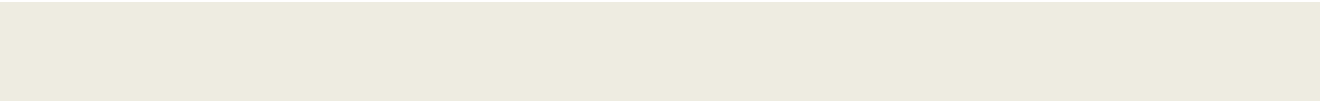
ARTICLE 8

PROGRAMMES DE CONSTRUCTION ET LOGEMENT SOCIAL

En zones urbaines accueillant de l'habitat (UA, UB, UC, UD, UE) et en zones d'urbanisation future (1AUH), les nouveaux programmes de construction au sein d'une même propriété foncière ou relevant de la procédure du permis d'aménager, conduisant à la création de plus de 10 logements devront comprendre 10% de la SURFACE DE PLANCHER pour de l'habitat locatif social.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation «

« Cette zone correspond au centre ancien de la commune, le caractère du centre-ville doit être conforté. Il repose sur un tissu urbain traditionnel. Les constructions sont édifiées le plus souvent en ordre continu le long des voies et même en continuité de façades dans le périmètre situé à l'intérieur des boulevards ceinturant le centre ancien.

Par décisions du conseil municipal du 23 février 2007, modifié le 23 janvier 2009, un secteur UAc est identifié au titre de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. »

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

Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation :

- Les programmes de construction ou d'aménagement de plus de 10 logements **exceptés ceux autorisés à l'article 2.**
- **Les constructions nouvelles et aménagement de constructions existantes à usage d'habitat collectif excepté celles autorisées à l'article 2**
- **Les constructions à usage d'activité industrielle et les entrepôts,**
- **Les constructions à usage d'activité agricole et les établissements hippiques et d'élevage,**
- **L'installation de nouveaux postes de distribution de carburants,**
- Les groupes de garages sauf ceux autorisés article 2
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attraction visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées au sens du code de l'environnement sauf celles autorisées article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature.

De plus dans le secteur Uac :

- En rez de chaussée, les transformations de commerces en logements ou en activités de services

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les programmes de constructions de 10 logements et plus devront comporter au moins 10% de la SURFACE DE PLANCHER en logement locatif social.
- Les constructions ou aménagement d'une construction existante à usage d'habitat collectif, présentant un local de stockage des containers poubelles de dimensions correspondant aux nombre et taille des logements desservis.
- Les constructions nécessaires à l'exercice de professions libérales, artisanales ou commerciales, de services, à condition de ne créer aucune nuisance pour l'environnement.
- L'installation, l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne ou compatibles avec celle ci, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les groupes de garages individuels dans la mesure où d'une part, ils sont situés en cœur d'îlot en restant non visibles depuis la rue et en étant bien inséré dans le paysage urbain et d'autre part, que l'accès simple ou double soit suffisamment bien aménagé afin de ne pas perturber la circulation sur la voie de desserte. Lorsque les garages peuvent être desservis par deux voies, le double accès sera retenu avec un accès sur chacune des voies de desserte
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - o d'être placée sur un équipement public,

Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

Pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9,10 et 11, les cas suivants :

- a) Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b) Les équipements ou installations publics ou d'intérêt général ;
et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :

- c) Les immeubles existants avant la mise en vigueur du présent document d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- d) La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 Accès et voirie

- Pour être constructible, **un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique**,
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire leur destination mais aussi aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future,
- Toute nouvelle voie en impasse sera aménagée dans sa partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics.
- Les groupes de garages individuels doivent s'accompagner d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un accès par voie publique.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable aux caractéristiques suffisantes pour satisfaire à ses besoins.

Assainissement :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif),
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'urbanisme,

- Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées à la parcelle, le débit de fuite vers le réseau public sera déterminé par le gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau électrique, de préférence, par des câbles en souterrain.
-

Ordures ménagères :

- Les constructions collectives, définies comme possédant plus de deux logements, doivent être munies de locaux de stockage des ordures, de dimensionnement suffisant afin de satisfaire aux exigences d'une éventuelle modification du type de ramassage des ordures ménagères. Ces locaux de stockage des ordures ménagères auront une taille et un accès suffisants afin de permettre l'usage de containers, eux-mêmes adaptés aux besoins des habitants.

Article UA5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement, la clôture sur rue est obligatoire.

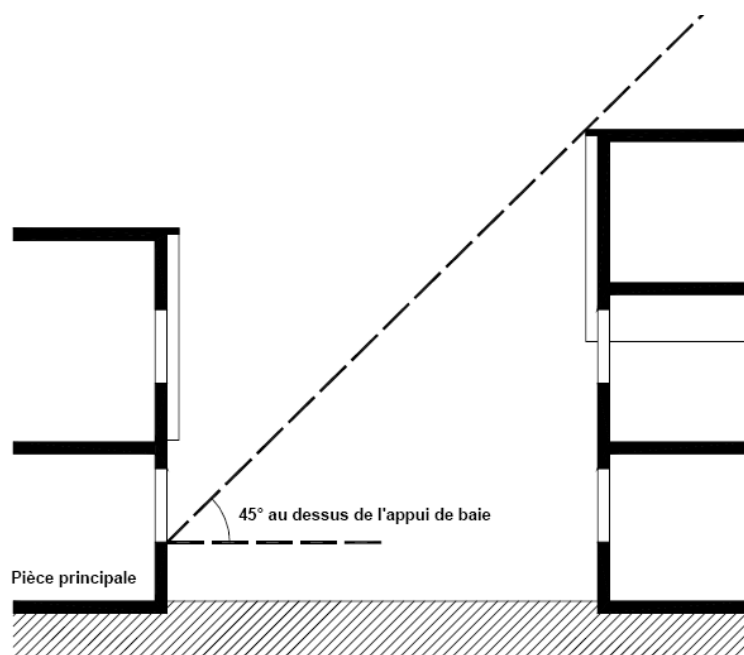
Article UA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction sera implantée, soit :

- en limite séparative
- en retrait d'au moins 3 mètres

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).



Toutefois,
pour la façade

la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

En tout état de cause, la distance entre deux constructions non contigües sera au moins égale à 3 mètres.

Article UA9 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à **70%** de la surface totale du terrain.

Excepté dans les cas suivants où elle pourra être portée à 100%:

- constructions à usage de commerces et activités artisanales,
- terrains bordés d'au moins deux voies mais dont la superficie est inférieure à 150 m²,

Article UA10 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est limitée à un rez de chaussée surmontée au plus de 3 étages et d'un seul niveau de comble habitable

Respect des "cônes de vues" :

- Les hauteurs calculées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.
- Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article UA11 Aspect extérieur

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

Caractéristiques générales :

L'exhaussement du sous-sol doit être traité de la même façon que le reste de la construction.

▪ Les façades :

Les bardages métalliques sont interdits pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être de bardage bois, de briques de parement ou d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) etc.....

Lorsque les façades ou les clôtures sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre (joint creux ou en relief exclus).

Pour les façades en briques, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les constructions ossature bois sont autorisées.

Dans le cas d'une façade enduite, l'exécution d'une modénature représentant 10 % de la surface, est demandée.

Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter la partie visible du pignon.

Les façades ou pignons aveugles sur rue sont interdits.

- Toiture

La pente des toitures à usage d'habitation est fixée entre 35° et 50° sur l'horizontale mais les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Les toits à la mansard sont autorisés avec des pentes différentes.

Sous réserve d'une bonne intégration, les toits terrasses ou à faible pente (<10°) sont autorisés.

Le toit ne doit pas dépasser l'aplomb des pignons.

Les façades pourront être terminées par une corniche.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux ou à trois versants (type bâtière ou à capucine). Leurs châssis seront plus hauts que larges.

Les fenêtres de toit sont admises à condition de ne pas être visibles depuis l'espace normalement accessible au public, elles seront alors plus hautes que larges, de dimension ne pouvant dépasser 80 cm de large pour 100 cm de haut côté rue et, 80 cm de large pour 120 cm de haut, côté jardin. Elles seront axées sur les baies ou trumeaux des façades.

Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant :

- petites tuiles plates,
- tuiles mécaniques sans cote verticale apparente,
- ° - ardoises naturelles.

mais sont également autorisés les panneaux photovoltaïques

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m²) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes peuvent être rénovées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.
- Le toit en zinc est autorisé sur les extensions dont la pente de toiture est <15° à partir de l'horizontale .

■ Clôtures

En façade sur rue :

Lorsque la construction est placée en retrait, la clôture est obligatoire et présentera l'aspect suivant :

- soit un mur haut (hauteur minimum 1,80 mètre) composé de pierres, de briques ou d'un mélange ordonné de pierres et de briques non enduits, ou composé de parpaings enduits ou de briques de parement,
- soit une clôture composée d'un muret constitué comme ci-dessus d'une hauteur minimale de 70 cm. et supportant une grille métallique à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'un feston de couleur noire, bleu foncé ou vert foncé, etc La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres environ.
- Les portails seront en bois ou en métal.

En limites séparatives :

Les claies en bois sont tolérées uniquement en limites séparatives à condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

Les clôtures constituées de béton armé entre poteaux et les plaques béton d'une hauteur supérieure de 50 cm sont interdites.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être non visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace normalement accessible au public. L'installation d'une antenne est soumise à dépôt d'une déclaration de travaux. En outre, les "antennes-râteau" doivent être installées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace normalement accessible au public. Il est recommandé de les placer sous les toitures des constructions.

Article UA12 Stationnement des véhicules

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

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Un seul accès ne peut pas desservir deux emplacements accolés l'un à l'autre. Cette règle ne concerne pas les places de stationnement liées aux logements individuels.

Le calcul du nombre de places de stationnement liées aux constructions, s'effectue selon les normes ci-dessous (le résultat du calcul sera arrondi au nombre entier le plus proche) :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place par logement dont la SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure ou égale à 60 m²,
- 2 places par logement de plus de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER,

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place par logement pour une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 120 m²,
- 2 places par logement pour une SURFACE DE PLANCHER au moins égale à 120 m²,

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction,

Pour les hôtels et les restaurants, hors AUc :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- 1 place par tranche de 20 m² de surface de restaurant,

Pour les constructions à usage de commerces, hors secteur UAc :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de surface de vente totale inférieure à 100 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 100 et 200 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 200 m²,

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place pour 2 lits,

Pour les maisons de retraite :

- 1 place pour 5 lits,

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

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans l'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 à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il pourra, par ailleurs, être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue au Code de l'Urbanisme.

Article UA13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal) et son traitement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmes, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier, ... Les arbres seront des tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, cerisiers, pommiers, pruniers.

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis en annexe du règlement.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UA14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Article UB1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les modes d'occupation ou d'utilisation interdits :

- Les programmes de construction ou d'aménagement de plus de 10 logements excepté ceux autorisés à l'article 2.
- Les constructions à usage d'**activité industrielle et les entrepôts**,
- Les constructions neuves à usage d'**activité agricole et les établissements hippiques et d'élevage**,
- **Les garages de caravanes à ciel ouvert** soumis à la réglementation prévue à l'article R 421 19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **Les résidences mobiles de loisirs** définies à l'article R111-33 et soumises à la réglementation prévue aux articles R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **Les parcs d'attraction** visés à l'article R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- **Les parcs résidentiels de loisirs** soumis à la réglementation prévue aux articles R 411-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **Les installations classées au titre du code de l'environnement dont la présence est incompatible avec la vie du quartier** exceptées celle autorisées article 2
- **Les affouillements et exhaussements de sol** visés à l'article R 411-19 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme,
- **L'ouverture et l'exploitation de carrières.**

Sont autorisées sous conditions, le cas échéant :

- Les programmes de constructions de 10 logements et plus devront comporter au moins 10% de la SURFACE DE PLANCHER en logement locatif social.
- L'aménagement d'une construction existante en habitat collectif, présentant un local de stockage des containers poubelles de dimensions correspondant aux nombre et taille des logements desservis.
- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie,
- Les groupes de garages individuels limités à 5 d'un seul tenant dans la mesure où d'une part, ils sont situés en cœur d'îlot en restant non visibles depuis la rue et en étant bien insérés dans le paysage urbain et d'autre part, que l'accès soit suffisamment bien aménagé afin de ne pas perturber la circulation sur la voie de desserte,
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- L'extension des établissements hippiques existants à la mise en place du présent PLU.
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - d'être placée sur un équipement public,
 - Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.
- La transformation en habitat ou services des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne soient plus destinées à leur occupation d'origine.

Pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b) les équipements ou installations publics ou d'intérêt général ;
et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du document d'urbanisme actuel, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

Par ailleurs, aux lieux-dits "L'Isle Adam" et "Faubourg d'Amiens", les autorisations de construire sont également soumises à la réglementation liée aux périmètres de protection des eaux potables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique, dans le cas de création d'une voie nouvelle, cette dernière respectera une emprise minimum de 10 mètres et 2 trottoirs, pour une voie en double sens de circulation ou une emprise minimum de 7 mètres avec 4,0 mètres minimum de chaussée pour une voie en sens unique de circulation.
- De plus tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et être adapté à l'opération future,
 - Toute nouvelle voie en impasse sera aménagée dans sa partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics
 - Les groupes de garages individuels doivent s'accompagner d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un accès par voie publique.

Eau potable :

- toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable aux caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des occupants. de l'occupation ou utilisation des sols projetée.

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales.
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon le Code de la Santé Publique et par le Code de l'urbanisme,

Eaux Pluviales :

- Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées à la parcelle, le débit de fuite vers le réseau public sera déterminé par le gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau électrique par des câbles en souterrain,
- dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la création de voie(s) nouvelle(s), les constructions réalisées seront obligatoirement raccordées au réseau électrique par des câbles en souterrain.

Téléphonie :

- la mise en souterrain du raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie, des nouvelles constructions ou installations, est recommandée,
- le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions réalisées dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la création de voie(s) nouvelle(s), se fera obligatoirement en souterrain.

Ordures ménagères :

- les constructions collectives doivent être munies de locaux de stockage des ordures, de dimensionnement suffisant afin de satisfaire aux exigences d'une éventuelle modification du type de ramassage des ordures ménagères. Ces locaux de stockage des ordures ménagères auront une taille et un accès suffisant afin de permettre l'usage de containers, eux-mêmes adaptés aux besoins des habitants.

Article UB5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction sera implantée, soit :

- o à l'alignement de la voie
- o avec un retrait minimum de 4 mètres

Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, y compris dans la bande comprise entre l'alignement et 4 mètres, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de la construction existante.

Article UB7 Implantation par rapport aux limites séparatives

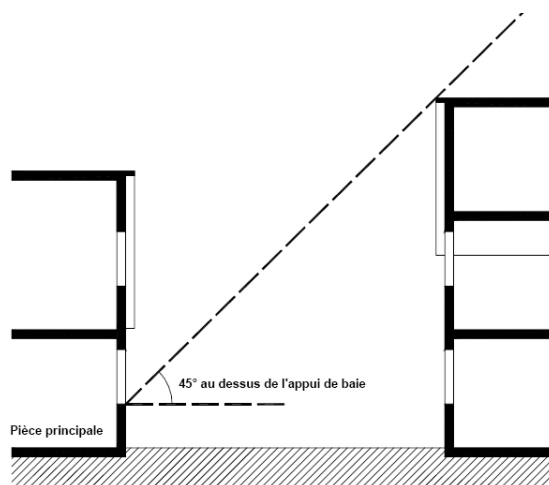
Toute construction sera implantée, soit :

- en limite séparative
- en retrait d'au moins 3 mètres

Lorsque le terrain est traversé par un cours d'eau , une marge de recul de 4 mètres est imposée à partir des berges, et ce pour en permettre l'entretien .

Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prenne jour sur cette façade.

Les annexes de petite taille devront être situées sur la façade arrière de la construction par rapport à la rue. Elles ne devront donc pas masquer la façade principale de la construction existante.

Elles seront de préférence soit accolées au bâtiment principal de la construction, soit édifiées en limites séparatives en appui sur une annexe existante sur la propriété voisine sans dépasser son gabarit (hauteur, largeur, longueur) et de façon à présenter ensemble une unité architecturale.

Néanmoins, la distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 3 mètres.

Article UB9 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas **excéder 50% de la surface totale du terrain** sauf pour les propriétés de moins de 300 m² où l'emprise au sol peut atteindre 80% de la surface totale du terrain.

Article UB10 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est limitée à un rez de chaussée surmontée au plus de 2 étages et d'un seul niveau de comble habitable.

- Respect des “cônes de vues” :

Les hauteurs calculées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l’extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C’est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n’est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d’infrastructure. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article UB11 Aspect extérieur

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

- Les façades :

Les bardages métalliques sont interdits pour les constructions à usage d’habitation et leurs annexes.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l’être de bardage bois, de brique de parement, d’enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...)etc.....

Lorsque les façades ou les clôtures sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre (joint creux ou en relief exclus).

Pour les façades en briques, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Dans le cas d’une façade enduite, l’exécution d’une modénature représentant 10 % de la surface, est demandée.

Lorsqu’une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d’une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter la partie visible du pignon.

Les façades ou pignons aveugles sur rue sont interdits.

- Toiture

La pente de toitures des constructions à usage d'habitation est fixée entre 35° et 50° sur l'horizontale mais les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Les toits à la mansard sont autorisés avec des pentes différentes.

Sous réserve d'une bonne intégration, les toits terrasses ou à faible pente < à 10° sont autorisés.

Le toit ne doit pas dépasser l'aplomb des pignons.

Les façades pourront être terminées par une corniche.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux ou à trois versants (type bâtière ou à capucine). Leurs châssis seront plus hauts que larges.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Elles seront plus hautes que larges, de dimension ne pouvant dépasser 80 cm de large pour 100 cm de haut côté rue et, 80 cm de large pour 120 cm de haut, côté jardin. Elles seront axées sur les baies ou trumeaux des façades.

Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant :

- petites tuiles plates,
- tuiles mécaniques sans cote verticale apparente,
- ardoises naturelles.

mais sont également autorisés les panneaux photovoltaïques

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m²) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes peuvent être rénovées.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.
- Le toit en zinc est autorisé sur les extensions dont la pente de toiture est $t \leq 15^\circ$ par rapport à l'horizontale.
- Clôtures

La clôture sur rue sera constituée :

- Soit d'un mur plein réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale, sur une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre. Ils peuvent également être composés de parpaings recouverts d'enduits ou de briques de parement.
- Soit d'un mur bas surélevé d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage, les murs seront constitués comme ci-dessus avec une hauteur minimale de 50 cm. Les grilles (métalliques, PVC, bois,...) seront à barreaux verticaux simples, de couleur noire, vert foncé ou bleu foncé, **etc** ... Les barrières en bois devront être vernies suivant des teintes se rapprochant de la couleur du bois naturel. Les grillages seront de teinte vert sombre, posés sur support poteaux métalliques fins de même teinte. La hauteur totale de l'ensemble sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres environ.

Les portails seront en métal, PVC ou bois

Les clôtures latérales peuvent de plus être constituées d'un grillage vert sur supports métalliques à profilés fins de même teinte, doublé d'une haie vive ou taillée pour une hauteur de 1,80 mètre environ.

Les clôtures constituées de béton armé entre poteaux et les lisses en béton d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdites.

Les claies en bois sont tolérées uniquement en limites séparatives à condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement

et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être le moins visible possible depuis l'espace normalement accessible au public.

Les antennes paraboliques doivent rester le moins visible possible depuis l'espace normalement accessible au public. L'installation d'une antenne parabolique est soumise à dépôt d'une déclaration de travaux.

Article UB 12 Stationnement des véhicules

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

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Un seul accès ne peut pas desservir deux emplacements accolés l'un à l'autre. Cette règle ne concerne pas les places de stationnement liées aux logements individuels.

Les entrées de garages en sous-sol ne sont pas autorisés sur les façades avant (côté rue) des constructions.

Le calcul du nombre de places de stationnement liées aux constructions, s'effectue selon les normes minimales ci-dessous (le résultat du calcul sera arrondi au nombre entier le plus proche) :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place par logement dont la SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure ou égale à 60 m² avec au minimum 1 place par logement,
- 2 places par logement de plus de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER,

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place par logement pour une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 120 m²,
- 2 places par logement pour une SURFACE DE PLANCHER au moins égale à 120 m²,

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction,

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre,

1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant,

Pour les constructions à usage de commerces :

un minimum d'1 place augmentée d'une 1 place par tranche de 30m² au delà de 50 m².

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

1 place pour 2 lits,

Pour les maisons de retraite :

1 place pour 5 lits,

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.

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

Dans l'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 à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il pourra, par ailleurs, être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

Article UB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal) et son traitement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmes, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier.

Les arbres seront des tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, cerisiers, pommiers, pruniers.

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée ; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

Pour toute construction de logements, bureaux, groupes de garages individuels, des espaces verts doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m² par tranche de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée aux logements et aux bureaux, et par tranche de 10 garages individuels.

En outre, sur les propriétés d'au moins 300 m², un minimum de 30% de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espace vert (plantation, engazonnement, potager).

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

-Pour un terrain dont la profondeur est supérieure à 20 mètres et sous réserve des dispositions des articles UB 1 à UB 13, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8 pour toute construction,

Par ailleurs, le COS n'est pas applicable :

- aux constructions d'équipements à caractère d'intérêt général.
- Lorsqu'il s'agit de terrains d'une profondeur inférieure à 20 m ou de terrains situés à l'angle de deux voies.

Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction autorisée après un sinistre, le COS alors applicable est celui qui permet l'édification d'une surface de plancher développée hors-oeuvre équivalente à celle du bâtiment détruit, à la

condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation et que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène (sanitaire) et de confort (chauffage) des locaux, sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, le COS applicable est celui qui autorise la réalisation de ces travaux dans la limite d'un agrandissement de 15 m² de SURFACE DE PLANCHER par logement.

Le COS bonifié, soit le COS autorisé normalement augmenté de 10%, est admis pour les constructions répondant aux critères explicités article 7 des dispositions générales, c'est à dire répondant à des normes particulières en matière de qualité environnementale (économie d'énergie, énergie renouvelable,....)

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Rappel : toute nouvelle construction ou extension de construction existante ne doit en aucun cas obturer la vue sur la cathédrale et notamment à partir du secteur de point de vue défini sur le quartier, représenté sur le plan de zonage et rappelé dans le dossier constitué en annexe du présent document.

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les modes d'occupation ou d'utilisation suivants :

Dans tous les secteurs :

- Les programmes de construction ou d'aménagement de plus de 10 logements relevant de la procédure du permis de construire ou relevant de la déclaration préalable excepté ceux autorisés à l'article 2.
- Les constructions à usage d'**activités industrielles**,
- **les entrepôts**,
- Les installations nouvelles **liées aux établissements hippiques et d'élevage**,
- **Les terrains de camping et de stationnement des caravanes** et autres résidences mobiles de loisirs, soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- **Les garages de caravanes à ciel ouvert** soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- **Les parcs d'attraction visés et aires de jeux et de sport visés** dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- **Les parcs résidentiels de loisirs** soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,

- **Les installations, et les changements de destination, dont la présence est incompatible avec la vie du quartier** en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou encore la gêne apportée à la circulation.
- **Les affouillements et exhaussements** stipulés par le Code de l'Urbanisme qui n'ont pas rapport direct avec les travaux de construction ou d'équipements sportifs ou de loisirs, et d'installations publiques.

Dans le secteur UCc

- les immeubles autres que ceux destinés à un habitat de type individuel ou collectif à vocation sociale et équipements publics

Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Tous secteurs :

- Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques incendie ou d'explosion.
- L'extension ou la modification d'installations existantes classées ou non, à usage d'activités agricoles ou nécessaires à la vie quotidiennes des habitants à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation ou d'apparition de dangers ou de nuisances.
- Les programmes de constructions de 10 logements et plus relevant de la procédure du permis de construire ou relevant de la déclaration préalable comportant au moins 10% de la SURFACE DE PLANCHER en logement locatif social.
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - o d'être placée sur un équipement public,

Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

Dans les secteurs UCc et UCb, sont autorisées dans la mesure des possibilités architecturales :

- Les réaménagements des bâtiments existants en vue d'améliorer leur intégration au site urbain et paysager ou conduisant à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux,
- Les réaménagements ou les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments, afin de favoriser une plus grande mixité des fonctions urbaines au sein du quartier par la création de commerces, de services ou autres petites activités n'entraînant pas de nuisances pour les habitants,

Dans le secteur UCb uniquement :

- Peuvent être admises sur les bâtiments existants des extensions de un niveau maximum sous combles, suite à la réalisation d'une toiture à pente.
- La création de garages pour répondre aux besoins des habitants dans la mesure où elle respecte les cheminements et les espaces verts, prévus au projet de renouvellement urbain et social
- en zone UC hors UCb, pourra être fait abstraction, des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9,10 et 11 pour les cas suivants :
 -
 - **a)** les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
 -
 - **b)** les équipements ou installations publics ou d'intérêt général ;
 - et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :
 -
 - **c)** les immeubles existants avant la mise en vigueur du document d'urbanisme actuel, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
 -
 - **d)** la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future,
- Toute nouvelle voie en impasse devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics.
- Les groupes de garages individuels doivent s'accompagner d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un accès par voie publique.

Article UC 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable aux caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des occupants,
- pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur réalisera une installation de surpression.

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif),
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'urbanisme.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle en cas d'impossibilité, le débit de fuite autorisé vers le réseau public sera fixé par l'autorité compétente.

Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique, de préférence, par des câbles en souterrain.

Autres réseaux

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution sont aménagés en souterrain.
- Une antenne collective est requise dans les immeubles de logements collectifs.

Ordures ménagères :

Les constructions collectives doivent être munies de locaux de stockage des ordures, de dimensionnement suffisant afin de satisfaire aux exigences d'une éventuelle modification du type de ramassage des ordures ménagères. Ces locaux de stockage des ordures ménagères auront une taille et un accès suffisant afin de permettre l'usage de containers eux-mêmes adaptés aux besoins des habitants.

- Antennes relais téléphonie mobile :

L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :

- o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
- o d'être placée sur un équipement public,
- o si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

Article UC 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise de la voie

Pourront déroger à cette règle, les terrains situés en angle de deux voies.

Dans le secteur UCc, les constructions nouvelles se feront en retrait de l'alignement d'au moins 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions fixées ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de la construction existante.

Article UC 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

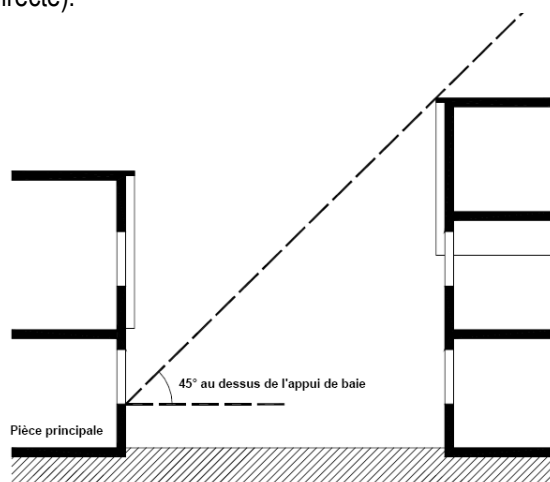
Toute construction sera implantée, soit :

- en limite séparative
- en retrait d'au moins 3 mètres

Lorsque le terrain est traversé par un cours d'eau, une marge de recul de 4 mètres est imposée à partir des berges, et ce pour en permettre l'entretien

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prenne jour sur cette façade.

Néanmoins, la distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 3 mètres.

Article UC 9 Emprise au sol

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

L'emprise au sol peut être portée à **60%** dans le cas d'implantation d'activités autorisées,.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Article UC 10 Hauteur des constructions

Elles sont définies au faîtage.

Pour les constructions d'habitat collectif : 18 mètres maximum,

Pour les constructions liées à une activité : 10 mètres maximum,

Pour les constructions d'habitat individuel : 1 rez de chaussée surmonté d'un étage au plus, et d'un seul niveau de comble habitable.

En UCb

Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs calculées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Cette règle s'applique en complément des règles précédemment définies, les éléments localisant le secteur de point de vue est annexé au présent document.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article UC 11 Aspect extérieur

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

- Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) est interdit. Ils doivent être recouverts d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens ou de bardage bois ou métallique ou de briques de parement,etc....

Le bardage métallique est interdit pour les constructions usage d'habitation.

Les constructions ossature bois sont autorisées.

Lorsque les façades ou les clôtures sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Pour les façades en briques, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Pour les équipements publics, l'emploi d'autres types de matériaux peut être autorisé afin de répondre aux exigences architecturales imposées par certains projets.

Dans le Secteur UCc , les descentes d'eaux pluviales se situeront aux extrémités des bâtiments.

- Baies et percements et Ferronnerie

Les Ferronneries seront réalisées avec des profilés fins. La gamme de couleur autorisées se situe dans les teintes sombres (noir, vert foncé, bleu foncé).

- Toiture

La pente de toiture des constructions à usage d'habitation est fixée entre 35° et 50° sur l'horizontale mais les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Les toits à la mansard sont autorisés avec des pentes différentes.

Sous réserve d'une bonne intégration, les toits terrasses ou à faible pente < à 10° sont autorisés.

Le toit ne doit pas dépasser l'aplomb des pignons.

Les façades pourront être terminées par une corniche.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux ou à trois versants (type bâtière ou à capucine). Leurs châssis seront plus hauts que larges.

Les fenêtres de toit seront plus hautes que larges, de dimension ne pouvant dépasser 80 cm de large pour 100 cm de haut côté rue et, 80 cm de large pour 120 cm de haut, côté jardin. Elles seront axées sur les baies ou trumeaux des façades.

Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant :

- petites tuiles plates,
- tuiles mécaniques sans cote verticale apparente,
- ardoises naturelles,

mais sont également autorisés les panneaux photovoltaïques.

Les toitures en bac acier sont uniquement autorisées pour les bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m² et sans fondation) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes, visibles ou non depuis l'espace normalement accessible au public, peuvent être rénovées.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.
- Le toit en zinc est autorisé sur les extensions dont la pente de toiture est <10° par rapport à l'horizontale°.

- Clôtures

En façade sur rue, la clôture est constituée de :

- o soit un mur haut (hauteur minimum 1,80 mètre) composé de matériaux d'aspect pierres, de briques ou d'un mélange ordonné de pierres et de briques non enduits, ou composé de parpaings recouverts de briques de parement ou d'enduits,
- o soit une clôture composée d'un muret constitué comme ci-dessus d'une hauteur minimale de 70 cm. et supportant une grille (métallique, PVC, bois,...) à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'un feston de couleur noire, bleu foncé ou vert foncé, etc ... La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres environ.
- o Les portails seront en bois ou en métal ou PVC

En limites séparatives :

Les claies en bois sont tolérées uniquement en limites séparatives à condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

Les clôtures constituées de béton armé entre poteaux et les plaques béton d'une hauteur supérieure de 50 cm sont interdites.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage vert sur supports métalliques à profilés fins de même teinte, doublé d'une haie vive ou taillée pour une hauteur de 1,80 mètre environ.

- Dispositions diverses

Se reporter au règlement de la ZPPAUP.

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

Zone UC sauf UCb, UCc :

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Les portes d'accès des garages en sous-sol ne sont pas autorisées sur les façades avant (côté rue) des constructions.

En particulier , il sera exigé d'aménager :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place par logement dont la SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure ou égale à 60 m²,
- 2 places par logement de plus de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER,

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place par logement pour une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 120 m²,
- 3 places par logement dont au moins une couverte, pour une SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 120 m²,

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'1 place par société,

Pour les constructions à usage de commerces :

- 1 place minimum augmentée d'une 1 place par tranche de 30m² au delà de 50 m².

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant,

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, :

- 1 place pour 2 lits,

Pour les maisons de retraite et les hospices :

- 1 place pour 5 lits,

Pour les établissements scolaires :

- 2 places par classe

Pour les extensions d'établissements industriels ou commerciaux

- Seront requises le nombre de place de stationnement correspondant à l'augmentation des besoins créé par cette extension.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus mais autorisés dans la zone, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

secteurs UCb, UCc :

En particulier, il sera exigé d'aménager :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement, aménagées dans la propriété, dont une couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective « non sociale » 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de l'immeuble
- Pour les constructions à usage de commerces :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente pour une surface de vente totale supérieure à 100 m²
 - o 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente pour une surface de vente totale comprise entre 100 et 200 m²
 - o 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente pour une surface de vente totale de plus de 200 m²
- pour les hôtels et les restaurants ; 1 place de stationnement pour 1 chambre ; 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant

Tout secteur :

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

Dans l'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 à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il pourra, par ailleurs, être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

Article UC 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 30 m des espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal). L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmilles, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier, ... Les arbres de hautes tiges seront des charmes, tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, acacias, cerisiers, pommiers, pruniers,...

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En UC sauf UCb, UCc :

Pour toute construction de logements, bureaux, groupes de garages individuels, des espaces verts doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m² par tranche de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée aux logements et aux bureaux et, par tranche de 10 garages individuels.

En outre, sur les propriétés d'au moins 300 m², un minimum de 10% de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espace vert (plantation, engazonnement, potager).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UC 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

En UC sauf UCc :

Sous réserve des dispositions des articles UC 1 à UC 13, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 pour les constructions individuelles. Il peut être porté à 0,6 si une partie de ces constructions est affectée à un usage d'activités autorisées.

Pour les ensembles d'habitation, le COS est fixé à 0,7.

En UCc, le COS est fixé à 0,4, toutefois ce dernier pourra être porté à 0.7 si une partie des constructions est affectée à un usage d'activités autorisées.

Le COS bonifié, soit le COS autorisé normalement augmenté de 10%, est admis pour les construction répondant aux critères explicités article 7 des dispositions générales, c'est à dire répondant à des normes particulières en matière de qualité environnementale (économie d'énergie, énergie renouvelable,...)

Dans l'ensemble de la zone, le COS n'est pas applicable aux constructions d'équipements à caractère d'intérêt général.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage exclusif de bureaux,
- les constructions à usage de commerce de plus de 300 m2 de surface de vente,
- les constructions à usage d'activité industrielle et les entrepôts,
- les constructions neuves à usage d'activité agricole et les établissements hippiques et d'élevage,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes et "mobile-home", soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie du quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou encore la gêne apportée à la circulation.
- les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- les programmes de constructions de 10 logements et plus relevant de la procédure du permis de construire ou relevant de la déclaration préalable comportant au moins 10% de la SURFACE DE PLANCHER en logement locatif social..
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- la création d'aires de jeux à partir du moment où elles ne créent pas de gêne pour l'environnement,
- la construction, l'extension et la modification de bâtiments à usage d'activités agricoles, rendus nécessaires pour la mise aux normes ou le fonctionnement de l'activité en place. Les travaux ainsi réalisés ne doivent pas entraîner un changement de l'économie de l'exploitation qui restera compatible avec l'environnement existant.

- la construction de box pour chevaux (limités à 3) n'est autorisée que sur des terrains de plus de 1 000 m² à condition que ces box ne soient pas implantés en limites séparatives avec une propriété voisine,
- la transformation en habitat, commerces ou services des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne soient plus destinées à leur occupation d'origine.
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - o d'être placée sur un équipement public,
 Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

Pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 pour les cas suivants:

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
 - b) les équipements ou installations publics ;
- et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du présent plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
 - d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

Par ailleurs, aux lieux-dits "L'Isle Adam" et "Faubourg d'Amiens", les autorisations de construire pourront néanmoins être limitées par rapport à la règle générale définie dans les quatorze articles ci-contre, car elles sont également soumises à la réglementation liée aux périmètres de protection des eaux potables.

Il est rappelé que dans une bande de 200 m de part et d'autre :

- de la voie ferrée Paris-Chauny,
- de la rue du Faubourg d'Amiens,
- du boulevard Charmolue,
- de l'avenue Jean Jaurès,

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureaux et d'enseignement, sont soumises à des normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté ministériel du 20 mars 1996 modifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 Accès et voirie

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique ou éventuellement sur une voie privée.
- Les voies nouvelles auront une emprise minimum de 10 mètres et 2 trottoirs, pour une voie en double sens de circulation ou une emprise minimum de 7 mètres avec 4,0 mètres minimum de chaussée pour une voie en sens unique de circulation,
- Toute nouvelle voie en impasse devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics.
- les groupes de garages individuels doivent s'accompagner d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un accès par voie publique.

Article UD 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable aux caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des occupants,
- pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur réalisera une installation de surpression.

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif). Les modalités d'assainissement sont présentées dans le schéma d'assainissement annexé au présent PLU.
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'urbanisme,

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en cas d'impossibilité le débit de fuite autorisée est fixé par le gestionnaire compétent.

Electricité : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique, de préférence, par des câbles en souterrain.

Téléphonie :

- la mise en souterrain du raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie, des nouvelles constructions ou installations, est recommandée.
- le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions réalisées dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la création de voie(s) nouvelle(s), se fera en souterrain.

Radio-diffusion et télévision :

Les constructions devront être prévues avec au moins un fourreautage permettant le raccordement à un réseau de télévision par câble mais aussi à d'autres réseaux d'échanges d'informations.

Article UD 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UD 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise de la voie.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel et au paysage urbain.

Article UD 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

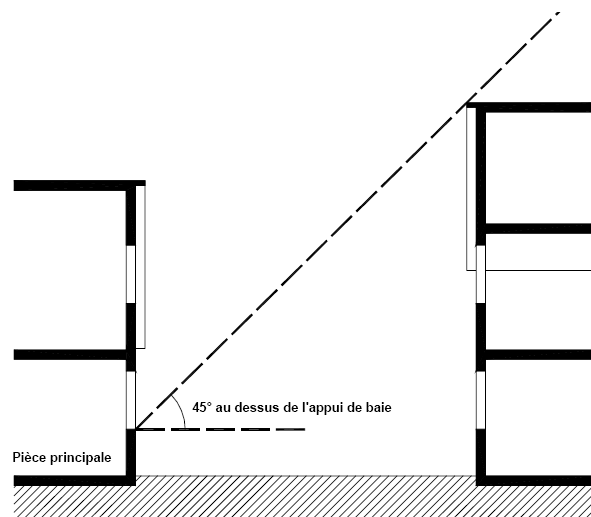
Toute construction sera implantée, soit :

- en limite séparative
- en retrait d'au moins 3 mètres

Une marge de recul de 4 mètres est imposée à partir des berges des cours d'eau traversant un terrain, et ce pour en permettre l'entretien.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prenne jour sur cette façade.

Néanmoins, la distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 3 mètres.

Article UD 9 Emprise au sol

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

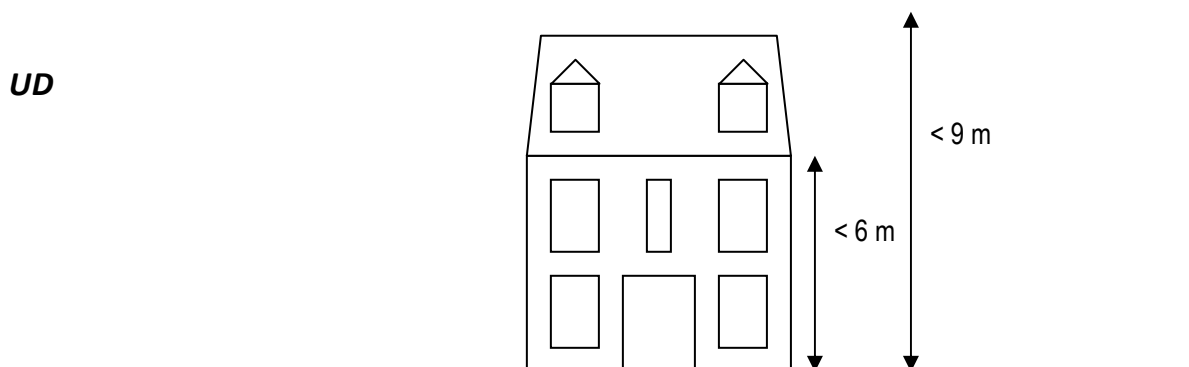
Pour l'ensemble de la zone, dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations, l'emprise au sol de chaque construction par rapport à la surface de son lot peut être supérieure à 40% mais l'ensemble au sol des surfaces construites ne peut excéder 40% de la superficie totale des terrains supportant l'opération.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

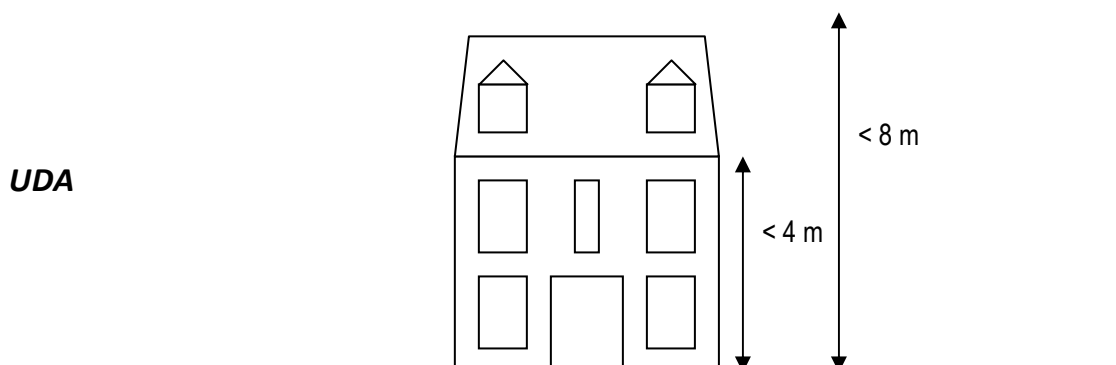
Article UD 10 Hauteur des constructions

Elles sont définies à l'égout et au faîtage.

La hauteur maximale de toute construction est ainsi limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.



Dans le secteur UDa, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.



Dans l'ensemble de la zone UD, les combles ne doivent comporter qu'au plus, un niveau habitable.

- Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs autorisées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et pour les équipements publics. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article UD 11 Aspect extérieur

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

- Les façades :

- Les matériaux de façades autorisés auront l'aspect de la pierre (taillée ou en moellons), la brique rouge de pays, des enduits et du bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être de bardage bois ou d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades ou les clôtures sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre (joints creux ou en relief exclus).

Pour les façades en briques, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les murs pignons seront réalisés avec les mêmes matériaux que la façade du bâtiment principal. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter la partie visible du pignon. Dans le cas de maisons d'angles, les deux angles seront également réalisés dans le même matériau.

Pour les équipements publics, l'emploi d'autres types de matériaux peut être autorisé afin de répondre aux exigences architecturales imposées par certains projets

- Baies et percements et Ferronnerie

- Les ferronneries seront réalisées avec des profilés fins. La gamme de couleur autorisées se situe dans les teintes sombres (noir, vert foncé, bleu foncé).

- Toiture

- . La pente de toiture des constructions à usage d'habitation est fixée entre 35° et 50° sur l'horizontale mais les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

- Les toits à la mansard sont autorisés avec des pentes différentes.
- Sous réserve d'une bonne intégration, les toits terrasses ou de faible pente (<10°) sont autorisés.
- Le toit ne doit pas dépasser l'aplomb des pignons.
- Les façades pourront être terminées par une corniche.
- Seules sont autorisées les lucarnes à deux ou à trois versants (type bâtière ou à capucine). Leurs châssis seront plus hauts que larges.
- Les fenêtres de toit seront plus hautes que larges, de dimension ne pouvant dépasser 80 cm de large pour 100 cm de haut côté rue et, 80 cm de large pour 120 cm de haut, côté jardin. Elles seront axées sur les baies ou trumeaux des façades.
- Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant :
 - petites tuiles plates,
 - tuiles mécaniques sans cote verticale apparente,
 - ardoises naturelles,
 mais sont également autorisés les panneaux photovoltaïques

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes aux constructions autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m², sans fondation) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes, visibles ou non depuis l'espace normalement accessible au public, peuvent être rénovées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non

visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.

- Le toit en zinc est autorisé sur les extensions dont la pente de toiture est $< 10^\circ$ par rapport à l'horizontale $^\circ$.

- Clôtures

En façade sur rue :

La clôture est constituée de :

- o soit un mur haut (hauteur minimum 1,80 mètre) composé de matériaux d'aspect pierres, de briques ou d'un mélange ordonné de pierres et de briques non enduits, ou composé de parpaings recouverts de brique de parement ou d'enduits,
- o soit une clôture composée d'un muret constitué comme ci-dessus d'une hauteur minimale de 70 cm. et supportant une grille (métallique, PVC, bois,...) à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'un feston de couleur noire, bleu foncé ou vert foncé, etc... La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres environ.
- o D'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie

Les portails seront en bois ou en métal ou encore PVC.

En limites séparatives :

Les claires en bois sont tolérées uniquement en limites séparatives à condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

Les clôtures constituées de béton armé entre poteaux et les plaques béton d'une hauteur supérieure de 50 cm sont interdites.

Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants.

Les antennes paraboliques doivent rester peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

Rappelons que l'installation d'une antenne parabolique est soumise à dépôt d'une déclaration de travaux.

Article UD 12 Stationnement des véhicules

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

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Un seul accès ne peut pas desservir deux emplacements accolés l'un à l'autre. Cette règle ne concerne pas les places de stationnement liées aux logements individuels.

Les portes d'accès des garages en sous-sol ne sont pas autorisées sur les façades avant (côté rue) des constructions.

En particulier, il sera exigé d'aménager :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place par logement dont la SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure ou égale à 60 m²,
- 2 places par logement de plus de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER,

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place par logement pour une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 120 m²,
- 2 places par logement dont au moins une couverte, pour une SURFACE DE PLANCHER $\geq$ 120 m²,

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'1 place par société,

Pour les constructions à usage de commerces :

- 1 place minimum augmentée d'une 1 place par tranche de 30m² au delà de 50 m².

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant,

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, :

- 1 place pour 2 lits,

Pour les maisons de retraite et les hospices :

- 1 place pour 5 lits,

Pour les établissements scolaires :

- 2 places par classe

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.

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

Dans l'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 à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UD 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 30 mètres des espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal) et de son traitement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmes, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier, ... Les arbres seront des tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, cerisiers, pommiers, pruniers, ...

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

Pour toute construction de logements, bureaux, ou commerces, des espaces verts doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m² par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée aux logements et aux bureaux.

En outre, sur les terrains d'au moins 300 m², un minimum de 40% de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espace vert (plantation, engazonnement, potager).

Tout lotissement soumis à procédure du permis d'aménager doit comporter un espace vert ouvert public d'au moins 10% de la superficie totale.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UD 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 pour toutes constructions.

Le COS n'est pas applicable aux constructions d'équipements à caractère d'intérêt général.

Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction autorisée après un sinistre, le COS alors applicable est celui qui permet l'édification d'une surface de plancher développée hors-oeuvre équivalente à celle du bâtiment détruit, à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation et que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, le COS applicable est celui qui autorise la réalisation de ces travaux dans la limite d'un agrandissement de 15 m² de SURFACE DE PLANCHER par logement.

Le COS bonifié, soit le COS autorisé normalement augmenté de 10%, est admis pour les construction répondant aux critères explicités article 7 des dispositions générales, c'est à dire répondant à des normes particulières en matière de qualité environnementale (économie d'énergie, énergie renouvelable,...)

1. CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- les programmes de construction ou d'aménagement de plus de 10 logements relevant de la procédure du permis de construire ou relevant de la déclaration préalable excepté ceux autorisés à l'article 2.
- les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle,
- les installations nouvelles à usage d'activité agricole et les établissements hippiques et d'élevage,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes et "mobile-home", 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 habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie du quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou encore la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976),
- les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisées sous conditions et sauf indications contraires liées au PPRI :

- les programmes de constructions de 10 logements et plus relevant de la procédure du permis de construire ou relevant de la déclaration préalable comportant au moins 10% de la SURFACE DE PLANCHER en logement locatif social.
- les groupes de garages individuels limités à 5 d'un seul tenant dans la mesure où ils s'insèrent convenablement dans le paysage urbain et qu'ils ne réduisent pas les surfaces réservées aux aires de jeux et aux plantations,

- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie,
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- la création d'aires de jeux à partir du moment où elles ne créent pas de gêne pour l'environnement,
- l'extension modérée des établissements agricoles existants à condition que soient prises toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances,
- la construction de box pour chevaux n'est autorisée que sur des terrains de plus de 1 000 m² à condition que ces box, limités à trois, ne soient pas implantés en limites séparatives avec une propriété voisine,
- la transformation en habitat, commerces, services, activités artisanales, des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne soient plus destinées à leur occupation d'origine.
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - o d'être placée sur un équipement public,

Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

Pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 pour les cas suivants:

- a)** les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b)** les équipements ou installations publics ;

et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :

- c)** les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols, qui peuvent être réparés et aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- d)** la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 Accès et voirie

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique ou éventuellement sur une voie privée lorsque le propriétaire a obtenu un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par le Code Civil,
- les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance du trafic. Elles auront une emprise minimum de 10 mètres et 2 trottoirs, pour une voie en double sens de circulation ou une emprise minimum de 7 mètres avec 4,0 mètres minimum de chaussée pour une voie en sens unique de circulation,
- les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future,
- Toute nouvelle voie en impasse devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics.
- les groupes de garages individuels doivent s'accompagner d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un accès par voie publique.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable aux caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des occupants,

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'urbanisme,

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, en cas d'impossibilité le débit de fuite autorisé vers le réseau public sera fixé par l'autorité compétente.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique, de préférence, par des câbles en souterrain.
- les constructions réalisées dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la création de voie(s) nouvelle(s), doivent être raccordées au réseau électrique par des câbles en souterrain.

Téléphonie :

- la mise en souterrain du raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie, des nouvelles constructions ou installations, est recommandée,
- le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions réalisées dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la création de voie(s) nouvelle(s), se fera en souterrain.

Radio-diffusion et télévision :

- les constructions devront être prévues avec au moins un fourreautage permettant le raccordement à un réseau de télévision par câble mais aussi à d'autres réseaux d'échanges d'informations,
- une antenne collective sera prévue dans les immeubles d'habitat collectif.

Ordures ménagères :

- les constructions collectives doivent être munies de locaux de stockage des ordures, de dimensionnement suffisant afin de satisfaire aux exigences d'une éventuelle modification du type de ramassage des ordures ménagères. Ces locaux de stockage des ordures ménagères auront une taille et un accès suffisant afin de permettre l'usage de containers, eux-mêmes adaptés aux besoins des habitants.

Article UE 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UE 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres de l'emprise de la voie

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel et au paysage urbain.

Article UE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

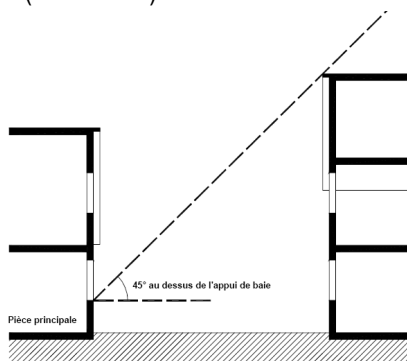
Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 mètres par rapport à ces limites,

La disposition fixée ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel et au paysage urbain.

Lorsqu'un cours d'eau traverse le terrain, une marge de recul de 4 mètres minimales des berges devra être respectée par rapport à celui-ci pour en faciliter l'entretien.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prenne jour sur cette façade.

Quelle que soit la configuration, la distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 3 mètres.

Article UE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50%** de la surface totale du terrain sauf pour les terrains de moins de 300 m² où l'emprise au sol est limitée à **80%** de la surface totale.

L'emprise au sol peut être portée à **60%** dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Article UE 10 Hauteur des constructions

Les immeubles à usage d'habitat collectif ne pourront excéder 14 mètres

Les bâtiments à usage d'habitat individuel sont limités à 9 mètres au faitage, soit R+1+C au maximum.

Les combles doivent comporter au plus, un niveau habitable.

Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs calculées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article UE 11 Aspect extérieur

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

Caractéristiques générales :

- Les façades :

Les matériaux de façades autorisés auront l'aspect de la pierre (taillée ou en moellons), la brique rouge de pays, les enduits et le bois.

D'autres matériaux de façades peuvent être autorisés pour les bâtiments destinés à des activités autres que l'habitation à partir du moment où ils respectent le caractère des lieux avoisinants.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être de bardage bois ou d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades ou les clôtures sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre (joint creux ou en relief exclus).

Pour les façades en briques, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

Les murs pignons seront traités dans les mêmes matériaux que ceux de la façade du bâtiment principal. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter la partie visible du pignon. Dans le cas de maisons d'angles, le traitement des façades doit être identique sur les deux angles.

Pour les équipements publics, l'emploi d'autres types de matériaux peut être autorisé afin de répondre aux exigences architecturales imposées par certains projets.

- Baies et percements et Ferronnerie

Les Ferronneries seront réalisées avec des profilés fins. La gamme de couleur autorisées se situe dans les teintes sombres (noir, vert foncé, bleu foncé).

- Toiture

Les toits seront de pentes comprises entre 30 et 50° sur l'horizontale pour les bâtiments à usage d'habitation, les toits terrasses ou de faible pente(<10°) sont autorisés sous réserve de bonne intégration.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Le toit ne doit pas dépasser l'aplomb des pignons.

Les façades pourront être terminées par une corniche.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux ou à trois versants (type bâtière ou à capucine). Leurs châssis seront plus hauts que larges.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous forme de rectangles plus hauts que larges, de dimension ne pouvant dépasser 80 cm de large pour 100 cm de haut côté rue et, 80 cm de large pour 120 cm de haut, côté jardin. Ils seront axés sur les **baies ou trumeaux des façades**.

Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant :

- o petites tuiles plates,
- o tuiles mécaniques sans cote verticale apparente,
- o ardoises naturelles.

- L'emploi de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisé.

La couverture en zinc, ardoises naturelles ou tuiles plates est tolérée sur les toits à faible pente.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m², sans fondation) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes, visibles ou non depuis l'espace normalement accessible au public, peuvent être rénovées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.

• Clôtures

En façade sur rue :

La clôture est constituée de :

- o soit un mur haut (hauteur minimum 1,80 mètre) composé de matériaux d'aspect pierres, de briques ou d'un mélange ordonné de pierres et de briques non enduits, ou composé de parpaings recouverts de briques de parement ou d'enduits,
- o soit une clôture composée d'un muret constitué comme ci-dessus d'une hauteur minimale de 70 cm. et supportant une grille (métallique, PVC, bois, ...) à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'un

- feston de couleur noire, bleu foncé ou vert foncé. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres environ.
- o D'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie

Les portails seront en bois ou en métal ou encore en PVC.

En limites séparatives :

Les claires en bois sont tolérées uniquement en limites séparatives à condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

Les clôtures constituées de béton armé entre poteaux et les plaques béton d'une hauteur supérieure de 50 cm sont interdites.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants.

Article UE 12 Stationnement des véhicules

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

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Un seul accès ne peut pas desservir deux emplacements accolés l'un à l'autre. Cette règle ne concerne pas les places de stationnement liées aux logements individuels.

Les portes d'accès des garages en sous-sol ne sont pas autorisées sur les façades avant (côté rue) des constructions.

Le calcul du nombre de places de stationnement liées aux constructions, s'effectue selon les normes minimales ci-dessous (le résultat du calcul sera arrondi au nombre entier le plus proche) :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place par logement dont la SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure ou égale à 60 m2 avec au minimum 1 place par logement,
- 2 places par logement de plus de 60 m2 de SURFACE DE PLANCHER,

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place par logement pour une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 120 m2,
- 2 places par logement dont une couverte, pour une SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 120 m2,

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place par tranche de 60 m2 de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'1 place par société,

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- 1 place par tranche de 10 m2 de surface de restaurant,

Pour les constructions à usage de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de vente pour une superficie de surface de vente totale inférieure à 100 m2.
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 100 et 200 m2,
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 200 et 500 m2,
- 2 places de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 500 m2.

Pour les extensions d'établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de SURFACE DE PLANCHER de construction nouvelles

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

Dans l'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 à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il pourra, par ailleurs, être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.

Article UE 13 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal) et de son traitement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmes, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier, ... Les arbres seront des tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, cerisiers, pommiers, pruniers, ...

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

Pour toute construction de logements, bureaux, groupes de garages individuels, des espaces verts doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m² par tranche de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée aux logements et aux bureaux et, par tranche de 10 garages individuels.

En outre, sur les terrains d'au moins 300 m², un minimum de 40% de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espace vert (plantation, engazonnement, potager).

Tout lotissement soumis à procédure du permis d'aménager doit comporter un espace vert ouvert public d'au moins 10% de la superficie totale.

Les constructions liées à des activités autorisées de stockage, d'entrepôts, de dépôt, de vente ainsi que les dépôts de matériaux doivent être agrémentées de haies vives composées d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UE 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sous réserve des dispositions des articles UE 1 à UE 13, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 pour les constructions d'habitat individuel.

Pour les immeubles d'habitat collectif, le COS peut être porté à 0,6

Le COS n'est pas applicable aux constructions d'équipements à caractère d'intérêt général.

Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation et que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, le COS applicable est celui qui autorise la réalisation de ces travaux dans la limite d'un agrandissement de 15 m² de SURFACE DE PLANCHER par logement.

Le COS bonifié, soit le COS autorisé normalement augmenté de 10%, est admis pour les constructions répondant aux critères explicités article 2 des dispositions générales, c'est à dire répondant à des normes particulières en matière de qualité environnementale (économie d'énergie, énergie renouvelable,...)

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles expressément autorisées article 2
- les constructions neuves à usage d'activité agricole et les établissements hippiques et d'élevage,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes et "mobile-home", soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions relevant d'une activité industrielle, en secteur UFc et UFd, UFe
- Toute construction liée à une activité en secteur UFb

Article UF 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- la construction de bâtiments à usage d'habitation destinés à des personnes dont la présence est reconnue nécessaire pour l'exercice des activités autorisées sur la zone (direction, gardiennage, surveillance),et hébergement en UFe
- la modification ou la faible extension de bâtiments à usage d'habitation, sans création d'un logement supplémentaire, et destinés à des personnes dont la présence est reconnue nécessaire pour l'exercice des activités autorisées sur la zone (direction, gardiennage, surveillance),
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - o d'être placée sur un équipement public,

Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

En secteur UFb, les constructions liées à une activité à condition que celle-ci soit liée à l'activité fluviale du canal ou nécessite la proximité immédiate du canal.

Pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 pour les cas suivants:

- a. l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b. les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers
- c. les équipements ou installations publics,
- d. les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :

- e. les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- f. la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre
- g. les abris de jardin liés à l'activité de jardinage des terrains.

De plus , dans le secteur UFc de "Maigremont" :

- les constructions à usage d'habitation individuelle selon les dispositions réglementaires du secteur UDa (articles UD3 à UD14).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 Accès et voirie

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique ou éventuellement sur une voie privée lorsque le propriétaire a obtenu un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par le Code Civil,
- les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance du trafic. Elles auront une emprise minimum de 10 mètres et 2 trottoirs, pour une voie en double sens de circulation ou une emprise minimum de 7 mètres avec 4,0 mètres minimum de chaussée pour une voie en sens unique de circulation,
- les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future,
- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics.

Article UF 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable aux caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des occupants,

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif.
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'urbanisme. Ainsi, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, lorsqu'elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

dans le secteur UFc ::

- en l'absence de réseau public, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé ; une surface libre d'au moins 250 m² d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction, devra être réservée sur le terrain pour la mise en place d'un assainissement autonome,

Eaux pluviales :

- les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, en cas d'impossibilité elles doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Electricité :

Les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau électrique par des câbles en souterrain.

Téléphonie :

- la mise en souterrain du raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie, des nouvelles constructions ou installations, est recommandée.

Radio-diffusion et télévision :

- les constructions devront être prévues avec au moins un fourreautage permettant le raccordement à un réseau de télévision par câble mais aussi à d'autres réseaux d'échanges d'informations,

Ordures ménagères :

- les constructions doivent être munies de locaux de stockage des ordures, de dimensionnement suffisant afin de satisfaire aux exigences d'une éventuelle modification du type de ramassage des ordures ménagères. Ces locaux de stockage des ordures ménagères auront une taille et un accès suffisant afin de permettre l'usage de containers.

Article UF 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF 6 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- les constructions pourront être implantées sans recul sur l'alignement du canal du Nord. Par rapport à l'alignement des voies, le retrait (R) ne sera pas inférieur à 10 mètres.
- afin de respecter le front bâti existant construit à l'alignement dans certaines rues, les postes de gardien, avec ou sans logement, peuvent être édifiés à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Article UF 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantées avec une marge minimale (M) de **5** mètres par rapport aux limites séparatives, les autres constructions non implantées sur les limites séparatives devront respecter une marge de recul minimale (M) de **3** mètres.

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

Pour les constructions non contiguës, il doit être aménagé une distance d'au moins 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UF 9 Emprise au sol

Non réglementé excepté dans le secteur UFa :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **80%** de la surface totale du terrain
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics

Article UF 10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois, un dépassement peut être autorisé pour le réaménagement des bâtiments existants avant la mise en vigueur du présent plan local d'urbanisme et pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ...).

Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs autorisées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article UF 11 Aspect extérieur

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

Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux ou trois teintes, le blanc pur étant interdit.

La couleur des huisseries doit être en harmonie avec celle des bardages.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être traités en harmonie avec les façades principales du bâtiment.

Toiture

La pente maximale des toitures est fixée à 45°.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m², sans fondation) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes, visibles ou non depuis l'espace normalement accessible au public, peuvent être rénovées.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.

Clôtures

Elles peuvent être constituées :

- soit par un muret de soubassement d'une hauteur minimale de 0,50 mètre surmonté d'une grille à barreaux verticaux simples, de couleur sombre (noire, vert foncé, bleu foncé, ...) ou d'un grillage de teinte vert sombre posé sur support poteaux métalliques fins de même ton.

- soit par un grillage de teinte vert sombre posé sur support poteaux métalliques fins de même ton, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur totale de l'ensemble sera comprise entre 1,50 mètre et 2,50 mètres.

Les plaques en béton armé de hauteur supérieure à 50 cm, ne sont pas autorisées en façade et sur les limites des emprises publiques.

L'emploi à nu de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants

Les antennes paraboliques doivent rester peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public. L'installation d'une antenne parabolique est soumise à dépôt d'une déclaration de travaux.

Article UF 12 Stationnement des véhicules

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Un seul accès ne peut pas desservir deux emplacements accolés l'un en dessous de l'autre. Cette règle ne concerne pas les places de stationnement liées aux logements individuels autorisés.

Le calcul du nombre de places minimum à prévoir, s'effectue selon les normes minimales ci-dessous (le résultat du calcul sera arrondi au nombre entier le plus proche) :

Pour les établissements industriels et artisanaux :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-oeuvre nette de construction, avec une place au moins pour deux emplois,

Pour les entrepôts :

1 place par tranche de 150 m² de surface de hors-oeuvre nette de construction, avec au moins une place pour deux emplois,

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

1 place par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'1 place par société,

Pour les hôtels et les restaurants :

1 place de stationnement pour 1 chambre,

1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant,

Pour les constructions à usage de commerces :

Conformément au code de l'urbanisme l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Notamment en UFe, pour les établissements d'enseignement scolaire :

1 place par classe maternelle et primaire,

2 places par classe pour les collèges

Pour les logements de fonction :

au moins 1 place par logement,

A ces emprises de stationnement doivent être prévues d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

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.

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

Dans l'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 à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UF 13 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal) et de son traitement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmes, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier, ... Les arbres seront des tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, cerisiers, pommiers, pruniers, ...

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

Les constructions liées à des activités autorisées de stockage, d'entrepôts, de dépôt, de vente, de matériaux ainsi que les établissements scolaires doivent être agrémentées de haies vives composées d'essences locales.

Les marges de reculement seront traitées en espaces verts paysagers compatibles avec la destination des rez-de-chaussée des bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UF 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

ARTICLE UG1 : Les occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- les constructions liées à de l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille non liées à une activité admise dans la zone,
- l'ouverture, l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE UG 2 : Les occupations et utilisation des sols autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- les constructions destinées au logement des personnes dans la mesure où leur présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la direction ou l'entretien des établissements autorisées,
- les constructions liées à l'implantation d'établissement à caractère agricole à condition qu'il accueille une activité hippique.
- Les équipements publics ou privés à caractère sportifs ou non, portant l'intérêt général.

ARTICLE UG3 : Accès et voirie

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux réseaux d'assainissement existants ou projetés.

Electricité : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique, de préférence, par des câbles en souterrain.

ARTICLE UG 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou bien avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions, hors cheminées ou nécessités techniques, est limitée à 20 mètres.

ARTICLE UG 11 : Aspect extérieur

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

ARTICLE UG 12 : Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UG 13 : Espaces libres et plantations

Tout aménagement doit prendre en compte les éléments boisés existants sur le site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UG 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 1AU2.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

dans la zone 1AUf, les constructions et utilisations du sol autorisées en zone UF2, secteur UFd en particulier.

dans la zone 1AUe : les constructions et installations du sol autorisées en zone UG2

dans la zone 1AUg : les équipements publics ou privés en lien avec la mise en place d'une gare routière

dans les secteurs 1AUh :

- les programmes de constructions de 10 logements et plus relevant de la procédure du permis de construire ou relevant de la déclaration préalable comportant au moins 10% de la SURFACE DE PLANCHER en logement locatif social,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce, de service ainsi que des équipements publics et d'intérêt général publics ou privés,
- les groupes de garages individuels liés aux opérations de constructions autorisées, limités à 5 d'un seul tenant dans la mesure où ils s'insèrent convenablement dans les paysages urbain et naturel,
- des constructions et installations à usage de sports ou de loisirs (y compris les gîtes ruraux, d'étape et d'enfants, les centres équestres) et des bâtiments nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils dépendent d'une activité antérieure à la mise en place d'un plan local d'urbanisme.

Dans toute la zone

- Les équipements publics à caractère sportif ou non ainsi que l'ensemble des installations nécessaires à leur fonctionnement.

- les constructions à usage de bureaux complémentaires aux équipements autorisés,
- la construction, modification ou extension de bâtiments à usage d'habitation destinés à des personnes dont la présence est reconnue nécessaire pour l'exercice des activités autorisées sur la zone (direction, gardiennage, surveillance),
- L'installation d'une antenne de téléphonie mobile peut être autorisée dans la zone à condition de respecter quelques règles :
 - o d'être éloignée de plus de 150 mètres d'un établissement public sensible (écoles,...),
 - o d'être placée sur un équipement public,
- Si une antenne existe déjà, la démonstration devra être faite que le site primaire ne convient pas, sans quoi la nouvelle antenne devra être installée au même endroit.

Pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7, 8, 9,10 et 11 pour les cas suivants:

1. l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
2. les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
3. les équipements ou installations publics,

et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1 :

- 4 les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées), l'agrandissement ou la transformation de ces immeubles est subordonnée à la remise en état des constructions vétustes existantes si ces dernières sont maintenues.
- 5 la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre,
- 6 les abris de jardin liés à l'activité de jardinage des terrains.

Il est rappelé que dans une bande de 200 m de part et d'autre :

- de la voie ferrée Paris-Chauny,
- de l'avenue Jean Jaurès,

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de repos, de soins, de bureaux et d'enseignement, sont soumises à des normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté ministériel du 20 juin 1996 modifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 Accès et voirie

Dans le secteur 1AUG :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée

Dans les secteurs 1AUe et 1AUg : non réglementé

Dans le secteur 1AUf : même règlement qu'en UF3

Dans les secteurs 1AUh1.2.3.4 :

- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules privés et des véhicules des services publics.
- les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance du trafic.
- les groupes de garages individuels liés aux opérations de constructions autorisées, doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès par voie publique,
- aucun accès direct n'est autorisé depuis ou vers la RD 932.

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne l'importance du trafic, la commodité de la circulation et des accès suivant le fonctionnement général de la circulation,

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- l'alimentation en eau potable de toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable se fera par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales.
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon 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,
- **les eaux pluviales** seront gérées à la parcelle en cas d'impossibilité technique, elles doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption ou vers le réseau public selon avis de l'autorité compétente.

Electricité :

- toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau électrique par des câbles en souterrain,

Téléphonie :

- le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.

Radio-diffusion et télévision :

- les constructions devront être prévues avec au moins un fourreautage permettant le raccordement à un réseau de télévision par câble mais aussi à d'autres réseaux d'échanges d'informations.

Ordures ménagères :

Les constructions à usage d'habitation collective autorisées doivent être munies de locaux de stockage des ordures ou de cuves enterrées, de dimensionnement suffisant afin de satisfaire aux exigences d'une éventuelle modification du type de ramassage des ordures ménagères. Ces locaux de stockage des ordures ménagères auront une taille et un accès suffisant afin de permettre l'usage de containers, eux-mêmes adaptés aux besoins des habitants.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En 1AUh

- les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement,

En secteur 1AUH, les constructions respecteront une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie RD932 et route de Chauny.

En 1AUg, les constructions ou installations seront implantées en alignement ou retrait selon les besoins du service public.

En 1AUe, les constructions sont implantées selon les termes définis à l'article UG6.

En 1AUf, les construction ou installation sont implantées selon les termes définis à l'article UFd 6

Dans l'ensemble de la zone , les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés, tels qu'ils sont reportés sur le plan de zonage,

- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

dans le secteur 1AUh :

- les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à ces limites,

Dans le secteur 1AUg et 1Aue :

- les constructions seront implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUf :

Les constructions sont implantées selon le modèle retenu à l'article UG7

Dans l'ensemble de la zone :

- aucune construction ni plantation ne doit être implantée à moins de 4 mètres de chaque berge de la Verse, du ru du Marquet et des autres rus traversant le territoire communal.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Non réglementé

Article 1AU 9 Emprise au sol

dans le secteur 1AUh :

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain pour la construction d'habitation,

Non réglementé dans les autres secteurs

Article 1AU 10 Hauteur des constructions

Dans le secteur 1AUf, les hauteurs respecteront les règles fixées à l'article UF10

Dans le secteur 1AUE, les hauteurs respecteront les règles fixées à l'article UG10

Dans le secteur 1AUg , non réglementé

Dans le secteur 1AUh :

- la hauteur maximale de toute habitation individuelle est limitée à 9 mètres au faîtage,
- la hauteur maximale de toute habitation collective est limitée à 18 mètres au faîtage. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour des ouvrages techniques ou fonctionnels très limités (cheminées, ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ...),

- les combles ne doivent comporter au plus, qu'un seul niveau habitable.

Dans l'ensemble de la zone, Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs autorisées ci-dessous peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et pour les équipements publics. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

dans tout secteur 1AUh :

- Les façades :

Les matériaux de façades autorisés auront l'aspect de la pierre (taillée ou en moellons), de la brique, du bois ou des enduits.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être de bardage bois ou d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris-sable, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Pour les façades en pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre (joint creux ou en relief exclus).

Pour les façades en briques, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

- Baies et percements et Ferronnerie

Se reporter au règlement de secteur de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Les Ferronneries seront réalisées avec des profilés fins. La gamme de couleur autorisées se situe dans les teintes sombres (noir, vert foncé, bleu foncé).

- Toiture

Si le toit à pente est retenu, cette pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux ou à trois versants (type bâtière ou à capucine). Leurs châssis seront plus hauts que larges.

Les châssis de toiture sont autorisés sous forme de rectangles plus hauts que larges. Ils seront axés sur les baies ou trumeaux des façades.

Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant :

- petites tuiles plates,
- tuiles mécaniques sans cote verticale apparente,
- ardoises naturelles.

mais l'emploi de panneaux photovoltaïques en toiture est également autorisé.

La couverture en zinc, ardoises naturelles ou tuiles plates est tolérée sur les toits à faible pente.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Cas particuliers :

- Les abris de jardins (< 15 m², sans fondation) devront être en bois et de teintes foncées (vert foncé ou brun foncé).
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment principal. Les verrières anciennes existantes, visibles ou non depuis l'espace normalement accessible au public, peuvent être rénovées.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences locales.

- Clôtures

En façade sur rue :

La clôture est constituée de :

- o soit un mur haut (hauteur minimum 1,80 mètre) composé de matériaux d'aspect pierres, de briques ou d'un mélange ordonné d'aspect pierres et briques non enduit, ou composé de parpaings recouverts de brique de parement ou d'enduits,
- o soit une clôture composée d'un muret constitué comme ci-dessus d'une hauteur minimale de 70 cm. et supportant une grille (métallique, PVC, bois,...) à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'un feston de couleur noire, bleu foncé ou vert foncé. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres environ.
- o D'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie

Les portails seront en bois, en métal ou PVC.

En limites séparatives :

Les claires en bois sont tolérées uniquement en limites séparatives à condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

Les clôtures constituées de béton armé entre poteaux et les plaques béton d'une hauteur supérieure de 50 cm sont interdites.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants

Les antennes paraboliques doivent rester peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public. L'installation d'une antenne parabolique est soumise à déclaration de travaux.

Des dispositions, autres que celles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations lorsqu'un parti architectural global le justifie.

Article 1AU 12 Stationnement des véhicules

dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, excepté en secteur 1AUg, pour lequel aucune prescription n'est retenue à ce chapitre.

Chaque emplacement de parking doit être directement accessible. Un seul accès ne peut pas desservir deux emplacements accolés l'un à l'autre. Cette règle ne concerne pas les places de stationnement liées aux logements individuels autorisés.

Les portes d'accès de garages en sous-sol ne sont pas autorisées sur les façades avant (côté rue) des constructions.

Le calcul du nombre de places minimum à prévoir, s'effectue selon les normes minimales ci-dessous (le résultat du calcul sera arrondi au nombre entier le plus proche) :

dans l'ensemble de la zone :

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
 - 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'1 place par société,
- pour les hôtels et les restaurants :
 - 1 place de stationnement pour 1 chambre,
 - 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant,
- pour les constructions à usage de commerces :
 - 1,5 fois la surface de vente est dédiée au stationnement des véhicules

- pour les logements de fonction :

au moins 1 place par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs, est celle correspondant aux établissements sont le plus directement assimilables.

en outre, dans le secteur 1AUh :

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place par logement dont la SURFACE DE PLANCHER (Surface Hors Oeuvre Nette) est inférieure ou égale à 60 m²,
- 2 places par logement de plus de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER,

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place par logement pour une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 60 m²,
- 2 places par logement, pour une SURFACE DE PLANCHER comprise entre 60 m² et 120 m²,
- 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² pour les constructions dont la SURFACE DE PLANCHER est supérieure à 120 m²,

- pour les établissements scolaires :

1 place minimum par classe pour les écoles maternelle et primaire.

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Cet article du règlement est largement précisé par les prescriptions de la servitude de ZPPAUP. Ces prescriptions complètent les règles ci-après.

dans toute la zone :

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. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un projet paysager (minéral ou végétal) et de son traitement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies seront formées de troènes, charmes, prunelliers, éléagnus, églantier, chèvrefeuille, laurier, ... Les arbres seront des tilleuls, marronniers, frênes, hêtres, érables, bouleaux, aulnes, cerisiers, pommiers, pruniers, ...

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

dans le secteur 1AUh :

Pour toute construction de logements, bureaux, groupes de garages individuels, des espaces verts doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m² par tranche de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER affectée aux logements et aux bureaux, et par tranche de 10 garages individuels.

En outre, sur les terrains d'au moins 300 m², un minimum de 40% de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espace vert (plantation, engazonnement, potager).

Tout lotissement soumis à procédure du permis d'aménager doit comporter un espace vert ouvert public d'au moins 10% de la superficie totale.

Tout dépôt de matériaux, lorsque ce dernier est autorisé doit être agrémenté de haies vives composées d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

dans le secteur 1AUh :

Sous réserve des dispositions des articles AU 1 à AU 13, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4 pour les constructions de logement individuel.

Le COS peut être porté à 0,50 si une partie des constructions est affectée à un usage d'activités autorisées

Le COS est fixé à 0,5 pour les logements collectifs sous réserve des dispositions des articles AU 1 à AU 13.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics d'intérêt général.

Lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation et que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, le COS applicable est celui qui autorise la réalisation de ces travaux dans la limite d'un agrandissement de 15 m² par logement.

Le COS bonifié, soit le COS autorisé normalement augmenté de 10%, est admis pour les construction répondant aux critères explicités article 7 des dispositions générales, c'est à dire répondant à des normes particulières en matière de qualité environnementale (économie d'énergie, énergie renouvelable,...)

Pas de COS pour les autres secteurs

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

La constructibilité de la zone est soumise à la condition minimale d'une procédure de modification du présent Plan local d'urbanisme.

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

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune,
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce, de service ainsi que des équipements publics,
- les groupes de garages individuels liés aux opérations de constructions autorisées, limités à 10 d'un seul tenant dans la mesure où ils s'insèrent convenablement dans les paysages urbain et naturel,
- des constructions et installations à usage de sports ou de loisirs (y compris les gîtes ruraux, d'étape et d'enfants) et des bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,
- la construction, l'extension et la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles, rendues nécessaires pour la mise aux normes de l'exploitation. Les travaux ainsi réalisés ne doivent pas entraîner un changement de l'économie de l'exploitation qui restera compatible avec l'environnement existant.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme,

Sauf application d'une disposition relative aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 9 suivants, pour :

- a) les équipements ou installations publics,
- b) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre,
- d) les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 à l'article 2AU 13,

Pour les constructions destinées à des fins agricoles, les règles applicables sont celles de la zone A, article A3 à A13.

Pour les autres constructions autorisées, les règles applicables seront identiques à celles concernant le secteur AUh de la zone 1AU, article AU3 à 1AU13.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le COS est non réglementé pour les équipements publics d'intérêt général.

En revanche, le COS est nul pour tous les autres types de constructions ou installations autorisées.

Titre 4

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- tout mode d'occupation et d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article "A 2"

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans toute la zone, excepté en Ae :

- la réfection ou l'extension modérée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la SURFACE DE PLANCHER existante, considérée avant le premier agrandissement,
- les constructions à usage d'habitation, directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole, implantées à l'intérieur ou à proximité immédiate du siège de l'exploitation,
- la construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles relevant des installations classées ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et équipements publics.

Sont autorisées sous conditions, le cas échéant :

- les installations et bâtiments nécessaires à l'exploitation et l'entretien du canal latéral à l'Oise et du canal du Nord,
- les constructions et installations à usage d'activités liées et attenantes au cimetière civil et aux nécropoles militaires,

- les installations classées liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions législatives portant sur la protection de l'environnement et implantées conformément aux règles de distance en vigueur.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés,
- les terrains de camping à la ferme,
- les constructions nouvelles pour des activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, gîtes d'étapes), dans la mesure où ces activités constituent le complément et le prolongement de l'activité agricole et sont implantées auprès du siège de l'exploitation,
- le changement d'affectation des constructions agricoles existantes pour l'accueil d'activités et lieux d'hébergement liés au tourisme rural, sans nuisance pour l'environnement naturel et humain,

Seulement en zone Ae : l'ensemble des constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'une station de traitement des eaux usées.

Pour l'ensemble de la Zone

Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a)** les équipements ou installations publics,
- b)** les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- c)** les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,

et suivant les conditions de l'article 3 du titre 1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation 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, de l'enlèvement des ordures ménagères 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,
- le long de la Route RD1032 et des Routes Départementales n°932, 934, 938, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

- l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destinée à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement :

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif),

- à défaut de raccordement possible sur le réseau public, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. La superficie minimale de cette surface est fixée à 250 m² pour les habitations unifamiliales.
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire selon les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'urbanisme,

Eaux pluviales

- les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et téléphonie :

- le raccordement en électricité et en téléphonie de toute construction ou installation nouvelle se fera sur le réseau public.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique des routes départementales et de **30 mètres** par rapport aux espaces boisés, tels qu'ils sont reportés sur le plan de zonage.

Aucune construction ne doit être édifiée à moins de 100 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de la déviation de la RD1032 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé des R.D. 932, 934, 938 .

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole autorisés selon l'article A2, aux réseaux d'intérêt public, aux abris de jardins liés aux jardins familiaux ou ouvriers. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ni plantation ne doit être implantée à moins de 4 mètres de chaque berge de la Verse, du ru du Marquet et des autres rus traversant le territoire communal.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que d'une part, les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe) et d'autre part, soit laissée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation, il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Toutefois, des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

- Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs autorisées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article A 11 Aspect extérieur

Cet article du règlement est largement précisé par les prescriptions de la servitude de ZPPAUP. Ces prescriptions complètent les règles ci-après.

- Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La teinte des enduits respectera la gamme de gris-sable, sable, ocré.

Les bardages en tôle non peints sont interdits

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être de bardage bois ou d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre.

- Toiture

Les toitures des habitations auront des pentes comprises entre 35 et 50°

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

- Annexes et dépendances

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de l'espace normalement accessible au public, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essences locales.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

Les antennes paraboliques doivent rester peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public. L'installation d'une antenne parabolique est soumise à déclaration de travaux.

Article A12 Stationnement des véhicules

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété.

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

Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,
- 1 place par chambre pour les lieux d'hébergement liés au tourisme rural ou 1 place pour 5 lits lorsqu'une chambre comporte plus de 5 lits.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Cet article du règlement est largement précisé par les prescriptions de la servitude de ZPPAUP. Ces prescriptions complètent les règles ci-après.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Sinon, ces dernières doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout bâtiment agricole isolé fera l'objet d'un projet paysager et de son traitement (plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes).

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Article N 1 Type d'occupation des sols interdits

Sont interdits :

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article N 2 et entre autres :
- aux abords des cours d'eau, tout endiguement ou remblaiement non justifié par la protection de zones fortement urbanisées afin de préserver la capacité d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques d'inondation de ces cours d'eau, en amont ou en aval.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont autorisées, sous réserve des dispositions relatives à l'alignement, aux espaces boisés classés et aux risques d'inondations, que les occupations ou utilisations du sol suivantes :

dans l'ensemble de la zone :

- la réfection ou la réparation de constructions existantes,
- l'agrandissement de la construction existante dans la limite de 30% de la SURFACE DE PLANCHER initialement existante au moment de la mise en application du présent règlement, dans une limite de 50 m² par bâtiment existant avant la mise en place du présent PLU.
- le changement d'affectation des constructions agricoles existantes implantées à l'intérieur ou à proximité immédiate du siège de l'exploitation, pour l'accueil d'activités et lieux d'hébergement liés au tourisme rural, sans nuisance pour l'environnement naturel et humain,
- l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux de dimension limitée et fermés sur trois côtés maximum,

- les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
 - les équipements ou installations publics ;
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, pour lesquels il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 6, 7,8 et 10.
- e) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre dans la limite d'adaptations mineures.

en outre sont autorisés dans le secteur Na :

- les travaux et aménagements de terrain liés à la réalisation d'un parc urbain,
- les autorisations de construire seront néanmoins limitées et soumises à la réglementation liée aux périmètres de protection des eaux potables.

Dans le secteur Ngv :

- Les constructions liées directement au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par ces mêmes travaux de mise en place de l'aire d'accueil.

Dans le secteur NJf : les abris de jardin liés aux jardins familiaux à condition que le nombre n'excède pas 1 abri par parcelle attribuée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation 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, de l'enlèvement des ordures ménagères 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,
- pour les constructions à usage d'habitation, leur accès sera commun à l'accès du siège de l'exploitation,
- le long des Routes Départementales n°1032, n°932, 934, 938, les accès sont limités à un seul par propriété; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable :

l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destinée à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement :

à défaut de raccordement possible sur le réseau public, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de

permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. La superficie minimale de cette surface est fixée à 250 m² pour les habitations unifamiliales.

- les eaux pluviales devront être prioritairement gérées à la parcelle, en cas d'impossibilité elles seront dirigées vers un dispositif d'absorption en milieu naturel ou vers le réseau public selon un débit de fuite fixé par l'autorité compétente gestionnaire des réseaux. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et téléphonie :

- l'alimentation en électricité et en téléphonie doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Article N 5 Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- En secteur Njf, les constructions autorisées seront implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies publiques,
- En secteur Ngv, la distance est de 10 mètres pour les seules constructions autorisées, par rapport à la RD934,
- Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise publique et de **30 mètres** par rapport aux espaces boisés, tels qu'ils sont reportés sur le plan de zonage.

Enfin, Zone N , sauf Ngv ,le long des axes : R.D. 1032, 932, 934, 938 , les constructions devront respecter les conditions édictées pour les constructions en bordure de voies classées à grande circulation.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions ou installation liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole existants, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur mesurée au faîtage sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Aucune construction ni plantation ne doit être implantée à moins de 4 mètres de chaque berge de la Verse, du ru du Marquet et des autres rus traversant le territoire communal.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur Na et aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel, pas plus qu'en secteur Njf
- En zone Njf, la distance minimale est de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que d'une part, les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe) et d'autre part, soit laissée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 Hauteur des constructions

- o La hauteur de toute construction est limitée à 9 mètres au faîtage. Pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation, il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
- o La hauteur des abris pour animaux est limitée à 2,50 mètres.
- o En zone Njf, les abris de jardin ont une hauteur limitée à 2.2 mètres.

Respect des "cônes de vues" :

Les hauteurs autorisées peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale. C'est pourquoi, un dossier des cônes de vues à maintenir sur la cathédrale, est annexé au présent règlement.

Les bâtiments projetés ne doivent pas dépasser le plafond du volume constructible défini sur les cônes de vues (limite correspondant au trait rouge).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, d'intérêt général. Néanmoins, ces derniers doivent respecter les cônes de vue à maintenir sur la cathédrale.

Article N 11 Aspect extérieur

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

Cet article du règlement est largement précisé par les prescriptions de la servitude de ZPPAUP. Ces prescriptions complètent les règles ci-après.

• Caractéristiques générales :

- Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La teinte des enduits respectera la gamme de gris-sable, sable, ocre.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisées ainsi que leurs annexes seront de couleur foncée

La couleur des huisseries doit être en harmonie avec celle des bardages quant il existe. Les relevés de toiture (dit "chien assis") sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur. L'utilisation du bois est tolérée

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre.

L'exhaussement du sous-sol doit être traité de la même façon que le reste de la construction.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être traités en harmonie avec les façades principales du bâtiment.

- Annexes

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal et avec les murs voisins.

Sur les sites déplacements de la grande faune, la hauteur des clôtures est limitée à celle des clôtures agricoles.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

Les antennes paraboliques doivent rester peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public. L'installation d'une antenne parabolique est soumise à déclaration de travaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

Article N 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Cet article du règlement est largement précisé par les prescriptions de la servitude de ZPPAUP. Ces prescriptions complètent les règles ci-après.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout bâtiment isolé fera l'objet d'un projet paysager et de son traitement (plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes).

Cependant, les arbres de haute tige ne doivent en aucun cas former un rideau obstruant la vue sur la cathédrale à partir de tout point d'où cette vue est dégagée; en particulier, à partir des secteurs de point de vue définis sur le plan de zonage et la hauteur relative qu'il impose (se reporter au dossier annexé à ce règlement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

DOSSIER DES CONES DE VUES A MAINTENIR SUR LA CATHEDRALE

Ce dossier annexé au règlement du PLU, complète les règles de hauteurs maximales définies dans l'article 10 de chaque zone.

Ainsi, les hauteurs admises selon les prescriptions des articles 10, peuvent être diminuées au cas où elles autoriseraient la construction ou l'extension de bâtiments perturbant les vues sur la cathédrale.

Les **bâtiments projetés mais aussi les plantations (sous forme de rideaux d'arbres continu)**, situées entre le point où a été prise la photographie et la cathédrale, ne doivent en aucun cas dépasser *la limite rouge représentée sur chacune des photographies* ci-dessous. Les points de prises de vue de ces dernières sont repérées, sur le plan ci-joint.

La cote NGF (nivellement général de la France) maximale, figurant sur chaque photographie, se réfère à un relevé des façades de la cathédrale réalisés au XIX^e siècle. Cette cote est ramenée à celle du parvis de la cathédrale qui est de 48 mètres NGF.

Toutefois, en raison de l'épaisseur du trait et de l'échelle de la photo, la limite rouge figurant sur les photos est d'une précision relative (plus ou moins 2 mètres). De ce fait, les cotes maximales retenues correspondent à la limite haute.

exemple d'application :

photo 9 bis : a) cote NGF maximale de référence 66,37 mètres,
b) cote NGF du terrain avant construction donnée par le
pétitionnaire avec le permis de construire.

hauteur maximale autorisée = a - b

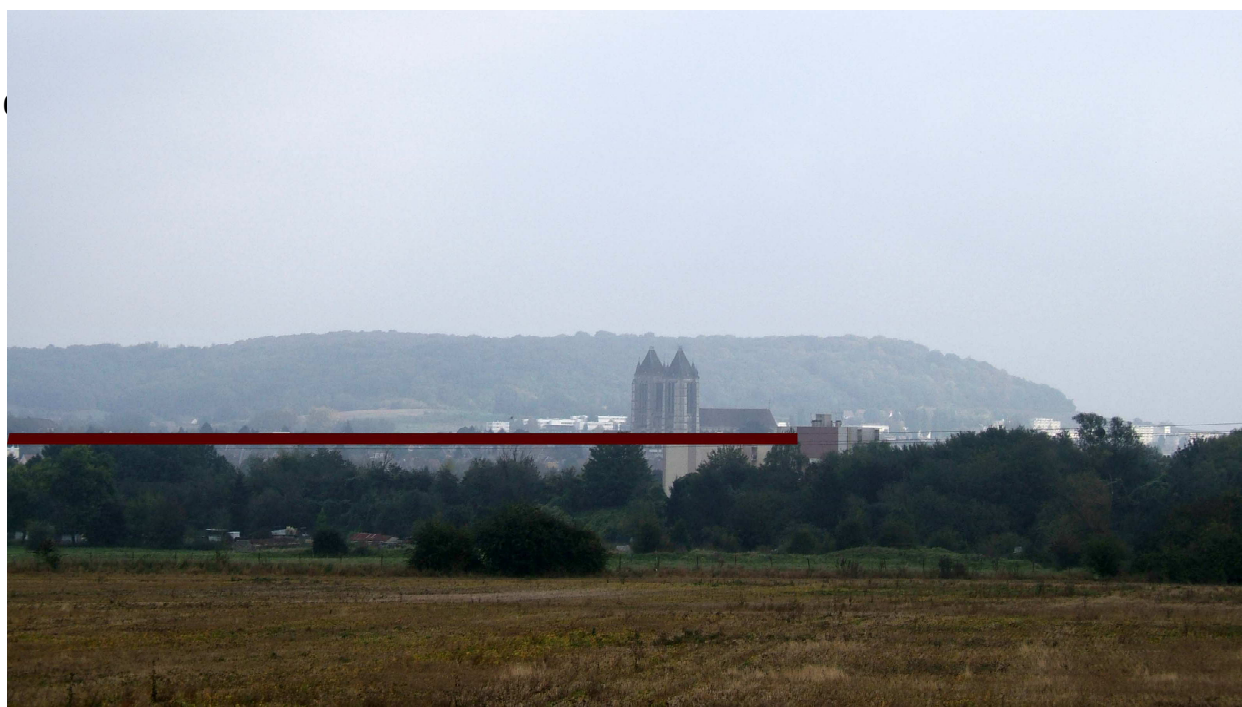


60,25 mNGF

Photo 1 : vue depuis le mont Renaud en arrivant par la RN 32.



Photo 2 : vue depuis la pointe nord de la ZAC du Mont Renaud (au dessus du lieu-dit La Fontaine à Canard).



65,12 mNGF

Photo 3 : vue depuis la voie communale du départ à Maigremont.
REGLEMENT – PLU NOYON



69,50 mNGF

Photo 4 : vue depuis la route de Genvry, aux limites communales avec Genvry.



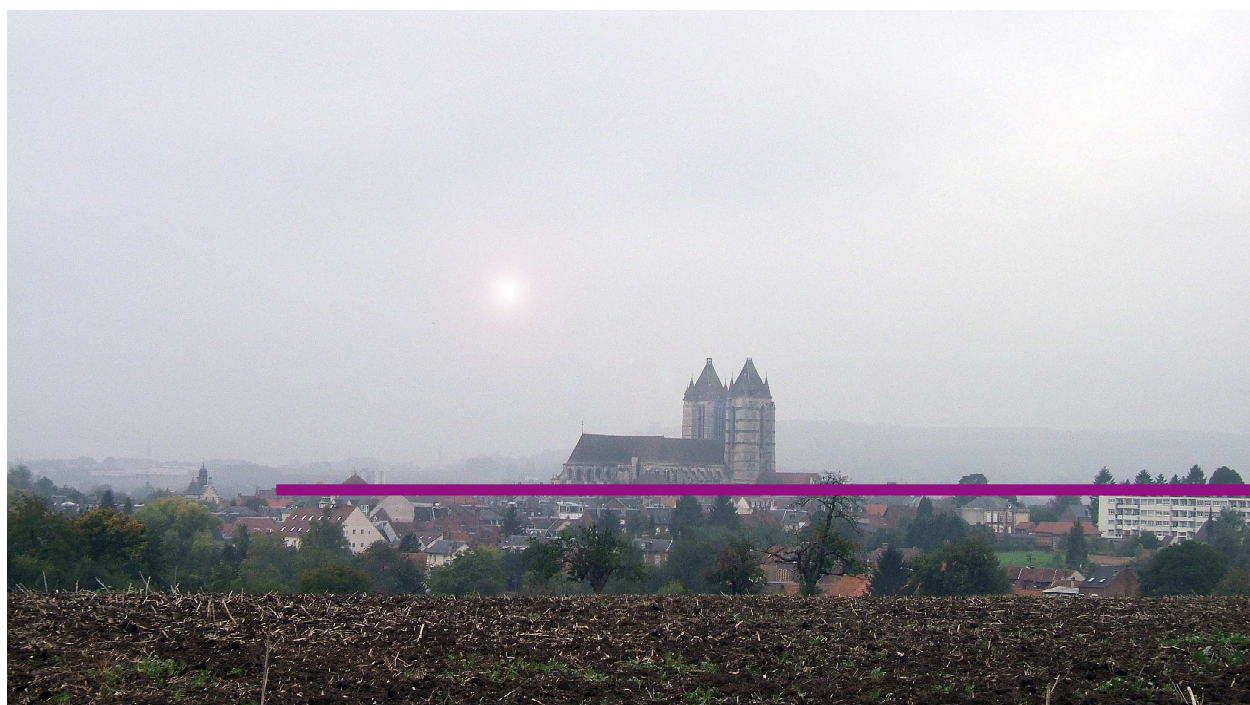
68,53 mNGF

Photo 5 : vue depuis le boulevard Cambronne (au croisement avec le chemin de Crisolles).



66,37 mNGF

Photo 6 : vue depuis le coteau nord d'Happlincourt (chemin du château de Ham).



66,37 mNGF

Photo 7 : vue depuis le boulevard Robert Schumann (en dessous du COSEC).



66,37 mNGF

Photo 8 : vue depuis la déviation sud-est, au-lieu dit Le Marquet.

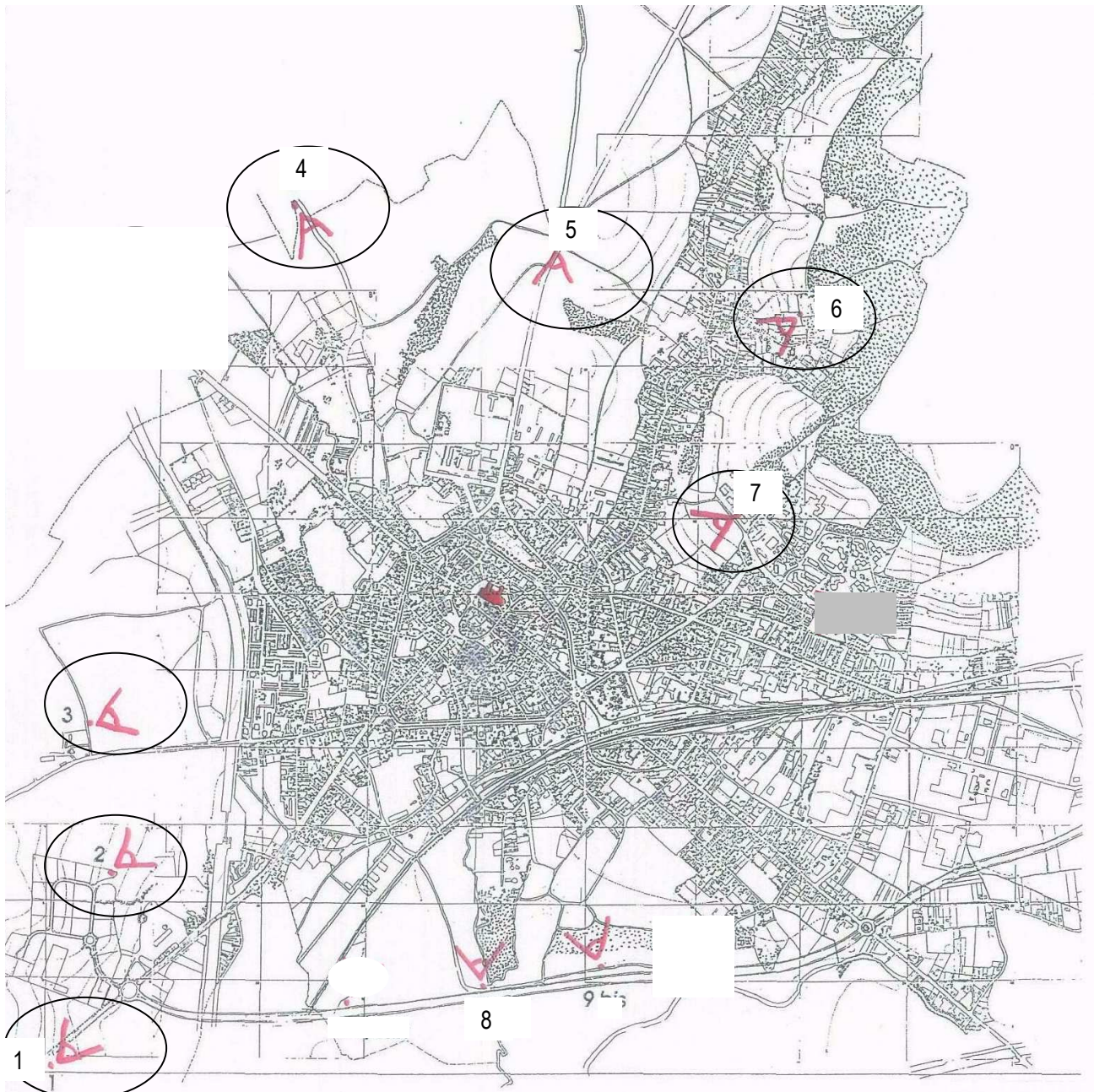


66,37 mNG

Photo 9: vue depuis la déviation sud-est, au lieu-dit Le Marais du Marquet.

CONES DE VUES SUR LA CATHEDRALE

PLAN DE LOCALISATION



GLOSSAIRE

- **ABRI DE JARDIN :**

l'abri de jardin est une construction dans l'enceinte d'un terrain dont la hauteur ne dépasse pas trois mètres et dont la superficie au sol est inférieure à 15 m².

- **AFFOUILLEMENT**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si la profondeur excède deux mètres .

- **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Le PLU peut créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Il peut aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

- **BAIES**

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

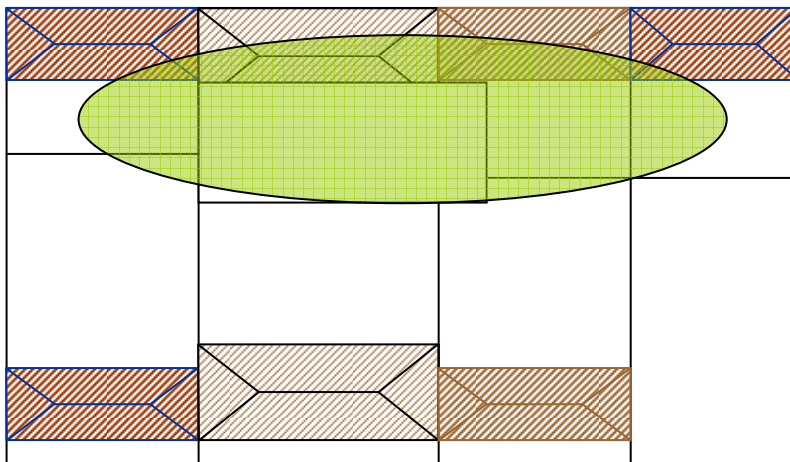
Les baies ne répondant à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à l'étage) ;
- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure

• CŒUR D'ILOT

Lorsque plusieurs terrains sont mitoyens par les limites latérales et fonds de parcelle, l'espace de jardin « commun » constitue le cœur d'îlot, voir en exemple l'illustration ci-après

Voie publique ou privée



Voie publique ou privée

Un terrain en cœur d'îlot rendu constructible par un accès privé ou public pourra être construit toutefois les hauteurs sont limitées.

• COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (SURFACE DE PLANCHER) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit :

$1\ 000 \times 0,50 = 500\text{ m}^2$ de plancher hors-oeuvre nette, (rez de chaussée et étages cumulées)

- **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

- **DEROGATION**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 3).

- **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU rendu public en application du Code de l'urbanisme ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

- **EMPLACEMENT RESERVE**

Au sens du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à

cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du POS, correspond au plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

.La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

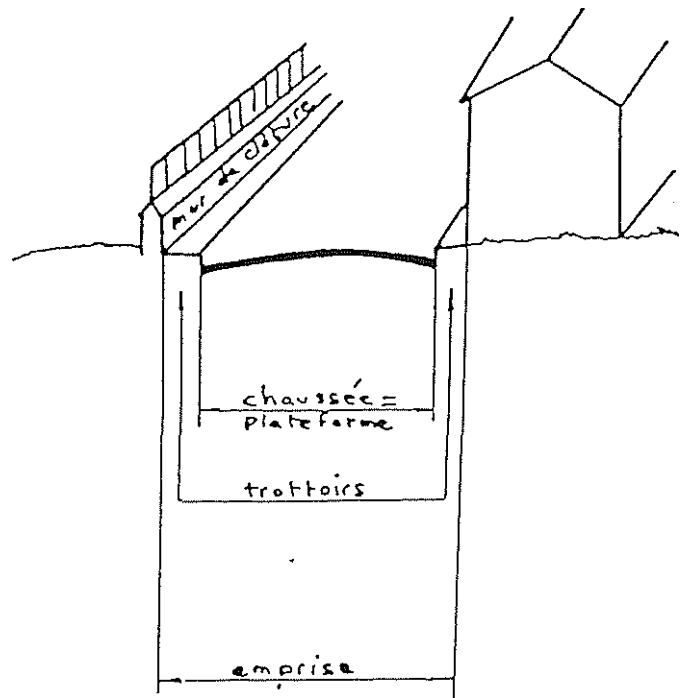
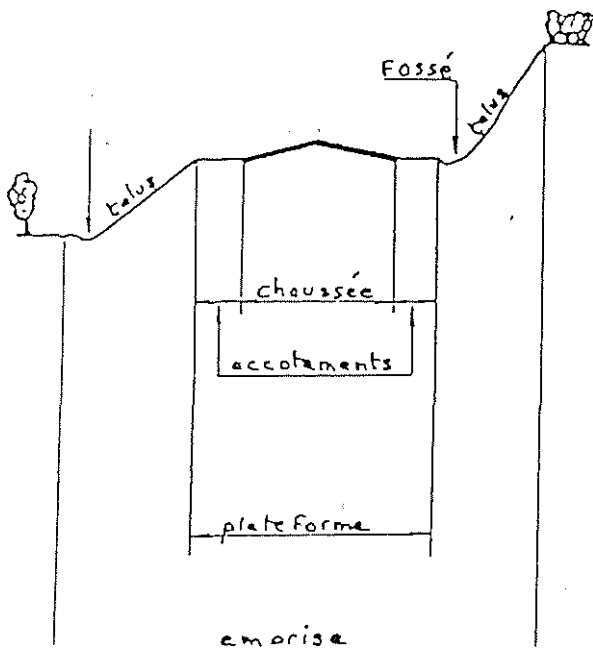
Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement, Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



• ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L311-1 nouveau Code forestier*),

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L. 222-1 nouveau code forestier*)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière,

• EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

• INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement

- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

• LOTISSEMENT

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a pour objet de regrouper et de simplifier les différents modes de contrôle des constructions et aménagements, en application de l'article 20 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit.

L'article 15 de l'ordonnance réécrit le livre IV du Code de l'urbanisme et y introduit dans le Code de l'urbanisme un article L. 442-1 donnant une définition du lotissement:

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments".

L'opération de lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable,

Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors,

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme au Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

• OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

• SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

- **SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SURFACE DE PLANCHER)**

Pour une construction, la SURFACE DE PLANCHER représente le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors-oeuvre brute, SURFACE DE PLANCHER) déduction faite des surfaces de plancher hors-oeuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageable pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (porche, etc...),
- ^e des bâtiments ou partie de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,
- dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m² par logement
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des trois premiers points ci-dessus.

- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc.,.

- **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

La procédure de la ZAC est différente de celle du PLU si celle-ci intervient après la mise en application de ce dernier. Les ZAC instaurées avant la révision du PLU voient leurs règlements et zonages inclus dans le règlement du PLU.

• ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle sont instituées des prescriptions particulières visant à protéger et mettre en valeur les tissus bâtis ou non bâtis caractéristiques de la commune, La ZPPAUP se substitue par ailleurs, aux périmètres de protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits (périmètre des 500 mètres).

A l'intérieur de cette zone, tous les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La procédure ZPPAUP est différente de celle du PLU. La ZPPAUP constitue une servitude au PLU. Ces règles viennent se superposer à celles du règlement du PLU.