

Commune de
RESSONS-SUR-MATZ

PLAN LOCAL
D'URBANISME

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

30 JUIN 2020



RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	9
ZONE UA	11
ZONE UD	21
ZONE UI.....	31
ZONE UY.....	39
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	45
ZONE 1 AUh.....	47
ZONE 1 AUi.....	55
ZONE 1 AUr	63
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	71
ZONE A.....	73
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	81
ZONE N.....	83
LEXIQUE	93

TITRE 1

Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Reffons-sur-Matz. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b et 5c et plans de détail des emplacements réservés n°5d).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives a l'occupation des sols

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).
- b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Le descriptif des zones inscrites au PLU est le suivant :

La **zone UA** correspond au centre ancien de la commune développé de part et d'autre de la RD 938. Elle regroupe les principaux équipements (mairie, équipements scolaires, salle culturelle, halte garderie...) et la plupart des éléments de patrimoine (église...), d'identité (places publiques...) et d'architecture ancienne de la commune. La zone UA comprend deux secteurs :

- un secteur UAa correspondant au centre historique et commercial de la commune où les densités urbaines sont exceptionnellement élevées et où le bâti est implanté à l'alignement.
- un secteur UAb correspondant au secteur péricentral présentant une densité bâtie hétérogène plus faible, une mixité des fonctions et des caractéristiques diverses en matière d'implantation des constructions.

La **zone UD** correspond aux extensions périphériques récentes du centre-ville et aux quartiers de faubourg anciens de la commune (rue de Compiègne...). En outre, il englobe l'ancien hameau de Bayencourt localisé à l'est de l'agglomération. La zone UD comprend par ailleurs plusieurs sites d'équipements publics (scolaires, socio-culturels situés à l'est du bourg)

La **zone UI** concerne la zone d'activité économique localisée au sud-ouest du bourg. Elle comprend le site Total Gaz générateur d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. En outre, la zone UI intègre le site logistique d'FM logistic implanté en bordure de la RD 82.

La **zone UY** englobe le site de l'échangeur autoroutier (A1) implanté au sud-ouest du territoire. La zone UY est traversée par la ligne TGV.

La **zone 1 AUh** correspond à l'îlot localisé au nord du bourg au lieu-dit « Le Clos des Mailles », dont l'urbanisation est programmée à court terme. La zone est destinée à accueillir une opération d'ensemble à vocation d'habitat. En zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Ce secteur du village est concerné par un aléa fort retrait gonflement des argiles. Des précisions sur cet aléa et les mesures constructives possibles sont consultables dans le rapport de présentation.

La **zone 1 AUi** correspond à des secteurs à urbaniser à vocation économique situés au sud de l'agglomération en bordure de la RD 82, de part et d'autre du site FM logistic. En zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. La zone 1 AUi est soumise à des « orientations d'aménagement » (document n°4).

La **zone 1 AUr** englobe la partie du site de l'ancienne Laiterie destiné à un renouvellement. La zone 1 AUr est soumise à des « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

La **zone A** est une zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne les espaces de plateaux localisés à l'ouest et à l'est du territoire communal. Le paysage de terres cultivées domine largement. La zone agricole est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Total Gaz.

La **zone N** est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Sont concernés la partie est du territoire communal regroupant le coteau boisé et le fond de vallée humide du Matz épargnée par l'urbanisation, le massif forestier de Ressons qui occupe une large partie ouest de la commune ainsi que deux îlots naturels intra-urbains localisés sur le coteau à l'ouest du centre-ville aux lieux-dits « Le Clos Saint Foin » et « La Chapelle de l'Épine ».

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur « Na »** désigne une exploitation agricole située au contact de la vallée humide, à la sortie sud-est du bourg de Ressons-sur-Matz. Cette exploitation présente la particularité de s'inscrire dans un ensemble de bâtiments anciens d'architecture remarquable et typique de la région. La commune souhaite donc admettre la reconversion éventuelle des bâtiments existants (vocations variées).
- un **secteur « Ng »** désigne le site utilisé par la société qui exploite la station de gaz de Gournay-sur-Aronde.

- un secteur « NL » correspond au terrain d'assiette d'une activité de loisirs de moto-cross gérée par une association locale.
- un secteur « Np » correspond à la partie basse de la friche de l'ancienne laiterie, qui a vocation à être réaménagée en espace public. Le secteur Np est soumis à des « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

ooo

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les éléments de paysage ou immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130- 1 du Code de l'Urbanisme.
- les terrains cultivés à protéger en zone urbaine en vertu de l'article L. 123-1-5(9°) du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) en vertu de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.
- les plantations à créer au titre de l'article R. 123-9 (13°) du Code de l'Urbanisme.
- un secteur où les sous-sols enterrés sont interdits.

Article 5 - Adaptations mineures

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

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

Article 6 - Permis de démolir

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir par délibération.

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone centrale ancienne de la commune principalement développée de part et d'autre de la rue Georges Latapie, de la rue de Compiègne et d'une partie de rue de Gournay. Elle regroupe les principaux équipements (mairie, équipements scolaires, salle culturelle, halte garderie...) et la plupart des éléments de patrimoine (église...), d'identité (places publiques...) et d'architecture ancienne de la commune.

La zone UA comprend deux secteurs :

- un secteur UAa correspondant au centre historique et commercial de la commune où les densités urbaines sont exceptionnellement élevées et où le bâti est implanté à l'alignement.
- un secteur UAb correspondant au secteur péricentral présentant une densité bâtie hétérogène plus faible, une mixité des fonctions et des caractéristiques diverses en matière d'implantation des constructions.

UA ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Les discothèques.

Les groupes de plus de 3 garages individuels, sauf s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs 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'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les éoliennes domestiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les sous-sols enterrés sont interdits dans le secteur identifié au règlement graphique.

UA ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, 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 (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les équipements collectifs destinés à la population.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

UA ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne peut être desservie par la ruelle de la Laiterie. L'accès à d'éventuelles annexes aux habitations est néanmoins possible.

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

UA ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère des fronts bâtis continus.

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, soit par une façade, soit par un pignon.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en partie ou en totalité,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante,
- si l'opération projetée intéresse la totalité d'un îlot.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le retrait sera au moins égal à 3 m.

Dans le secteur UAb

Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Toutefois dans les portions de rues où plusieurs constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère pourra être respecté pour les nouvelles habitations. Dans ce cas, le retrait sera d'au moins 5 m.

Les autres constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone UA

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 50 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique, en pierre, ...).

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

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

UA ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

UA ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa

Non réglementé.

Dans le secteur UAb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 75 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une habitation existante, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

UA ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage, soit R+2+C aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

UA ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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

TERRASSEMENTS

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les buttes artificielles à fortes pentes, dites « en Taupinière », ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

MATERIAUX

La couleur ou la teinte des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti environnant.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de brique de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune flammée.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les essentages en bois ou ardoise naturelle sont autorisés dans la partie supérieure des pignons.

Pour les bâtiments à usage d'activité autorisés, les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les vérandas ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voies, places), sauf si elles sont parfaitement intégrées au volume principal de la construction.

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges. Les vitrines des activités situées en pied d'immeuble et les portes de garages ne sont pas concernées par cette règle.

Les volets roulants sont autorisés. Toutefois en façade sur rue, ils devront respecter les conditions suivantes :

- en cas de rénovation, le coffre sera disposé soit à l'intérieur de la construction, soit au nu de la façade, et les volets seront maintenus ;
- en cas de construction nouvelle, le coffre sera disposé à l'intérieur de la construction et des volets devront être posés.

SOUS-SOLS

Les sous-sols surélevés ou semi-enterrés sont interdits.

TOITURES

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture d'une habitation existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte

Les profilés divers constituant les toitures à pentes des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (bois, profilés...).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en toiture.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures sur rue seront minérales et leur hauteur sera comprise :

- entre 1,80 m et 2,50 m pour les murets surmontés d'une grille à barreaudage droit,
- entre 1,80 m et 2,20 m dans les autres cas.

Les clôtures minérales seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1,00 m surmonté d'une grille à barreaudage droit doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales. Dans le cas d'un terrain surplombant la voie de desserte, la hauteur du muret pourra être ramenée à 0,50 m minimum.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de brique rouge en terre cuite ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) à la condition qu'ils soient recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité rappelant les couleurs locales traditionnelles et une finition « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de la brique rouge en terre cuite est exigée pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

UA ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m²,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m 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.

UA ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

UA ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine périphérique du centre ancien de Ressons, correspondant d'une part aux extensions récentes à dominante pavillonnaire et d'autre part à l'ancien hameau de Bayencourt qui se caractérise par une mixité du bâti. La zone UD regroupe également des équipements et des services publics de type équipements scolaires, équipements socio-éducatif ou culturels concentrés essentiellement à l'est du bourg.

UD ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les discothèques.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Les groupes de plus de 3 garages individuels, sauf s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs 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'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les éoliennes domestiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les sous-sols enterrés sont interdits dans le secteur identifié au règlement graphique.

UD ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions et installations à usage industriel à condition :

- qu'elles soient liées à une activité industrielle existante avant l'entrée en vigueur du présent document,
- qu'elles soient implantées sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage industrielle,
- qu'elles ne créent pas de nuisances ou de dangers supplémentaires aux habitants (bruits, poussières, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion...).

Les constructions et installations à usage agricole à condition :

- qu'elles soient liées à une activité agricole existante avant l'entrée en vigueur du présent document,
- qu'elles soient implantées sur un filot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,
- qu'elles ne créent pas de nuisances ou de dangers supplémentaires aux habitants (bruits, poussières, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion...).

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, 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 (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans les secteurs protégés et inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-5(9°) du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excèdera pas 15 m², dans la limite d'un seul par propriété.

Les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les équipements collectifs destinés à la population.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

UD ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

UD ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UD ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

De plus, dans les sections de rues désignées au règlement graphique, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes implantées à l'alignement ou situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 50 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique, en pierre, ...).

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m des berges de la rivière du Matz.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UD ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UD ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une habitation existante, sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux.

L'emprise au sol peut être portée à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisés (commerciales, artisanales, d'entrepôt, industrielles, agricoles...).

UD ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÏTAGE

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage, soit R+1+C aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UD ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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

TERRASSEMENTS

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les buttes artificielles à fortes pentes, dites « en Taupinière », ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

MATERIAUX

La couleur ou la teinte des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti environnant.

Les habillages en bois disposés sur les façades des constructions sont autorisés dans la limite de 50 % de leur surface totale.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de brique de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune flammée.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Pour les bâtiments à usage d'activité autorisés, les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

TOITURES

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture d'une habitation existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

Les profilés divers constituant les toitures à pentes des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (bois, profilés...).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en toiture.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité ferroviaire (clôtures défensives...).

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés ou non de haies vives, soit de haies vives.

Les haies vives seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue ; en limites séparatives, elles sont limitées à une plaque en soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

UD ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m²,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

**UD ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE
PLANTATIONS**

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plan n°5c).

Les emprises du domaine public ferroviaire ne sont pas concernées par ces règles.

UD ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI concerne la zone d'activité économique localisée au sud-ouest du bourg. Elle comprend le site Total Gaz générateur d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. En outre, la zone UI intègre le site logistique d'FM logistic implanté en bordure de la RD 82.

Des secteurs de la zone UI sont soumis à des « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

UI ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs 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'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les éoliennes domestiques.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

UI ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

L'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les équipements collectifs destinés à la population.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Il est rappelé que certains secteurs de la zone UI sont concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Total Gaz et sont à ce titre soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe PPRT du PLU.

UI ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 82.

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

UI ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UI ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les postes de gardiennage seront implantés :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les autres constructions devront être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m.

UI ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

UI ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain.

UI ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'entrepôt est fixée à 22 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

UI ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

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

CLOTURES

Les clôtures seront composées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les haies vives seront composées d'essences locales. Le Thuya et autres espèces assimilés sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton sont autorisées à condition qu'elles soient limitées à une plaque en soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

La haie identifiée au règlement graphique est protégée en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées.

Des trouées ponctuelles pourront être tolérées pour la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, ...).

UI ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher de constructions.
- pour les autres constructions à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UI ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies denses ou des arbres à croissance rapide. Les Thuyas et espèces assimilés sont interdits.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

L'utilisation d'essences végétales locales est obligatoire.

UI ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UY

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant à l'échangeur autoroutier de l'A1 implanté au sud-ouest du territoire. La zone UY est traversée par la ligne TGV.

UY ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

Les éoliennes domestiques.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

UY ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A1 et de la ligne ferroviaire.

Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

Les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de vieux véhicules...), sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier.

Les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services.

Les hôtels-restaurants.

Les constructions à vocation touristique ou culturelle liée à la présence de l'Autoroute A1.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

Les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les deux derniers alinéas ci-dessus.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance

acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

UY ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

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

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UY ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UY ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 m par rapport à l'emprise de la ligne TGV et de la section courante de l'Autoroute A1 (voie principale + bande d'arrêt d'urgence).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages à péage.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UY ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UY ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UY ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÏTAGE

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

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

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

UY ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

CLOTURES

Les haies vives seront composées d'essences locales. Le Thuya et autres espèces assimilés sont interdits.

Cette règle ne concerne pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité ferroviaire.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

**UY ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**UY ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE
PLANTATIONS**

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences végétales locales est obligatoire.

Les emprises du domaine public ferroviaire ne sont pas concernées par ces règles.

UY ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

ZONE 1 AUh

Caractère de la zone

Secteur naturel localisé au nord du bourg de Ressions, au lieu-dit « *Le Clos des Mailles* », destiné à recevoir, à très court terme, une partie du développement résidentiel de la commune sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Dans la zone 1 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Ce secteur du village est concerné par un aléa fort retrait/gonflement des argiles. Des précisions sur cet aléa et les mesures constructives possibles sont consultables dans le rapport de présentation.

1 AUh ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les constructions à usage de commerce.

Les discothèques.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Les groupes de plus de 3 garages individuels, sauf s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs 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'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les éoliennes domestiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

1 AUh ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux destinés à l'accueil de professions libérales.

Les abris de jardin dont la surface au sol n'excèdera pas 9 m².

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'implantation d'une installation ou d'une construction autorisée ou lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les équipements collectifs destinés à la population.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

1 AUh ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

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

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1 AUh ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, les aménagements sont la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du trop plein.

Les eaux pluviales ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

1 AUh ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, par la façade ou le pignon,
- soit avec un retrait d'au moins 2 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

1 AUh ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront édifiées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

1 AUh ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

1 AUh ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

1 AUh ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÏTAGE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment au droit de la façade principale et dans l'axe de cette dernière. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit soit R+1+C aménageables pour les habitations.

Lorsque les lucarnes excèdent, en largeur cumulée, la moitié du versant de toiture, la hauteur d'égout est définie par l'égout des lucarnes.

1 AUh ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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

Les constructions devront présenter des volumes simples et s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de limiter les remblais et les ouvrages de soutènement.

Tout élément d'architecture étrangère à la région est interdit (balcons ouvragés, colonnades...).

Dans le cas où les constructions principales seraient édifiées en retrait des limites séparatives, une continuité visuelle du bâti pourra être assurée par l'implantation d'auvents ou de charreterie.

Les volumes des constructions présenteront une forme parallélépipédique, la largeur des longs pans (y compris les annexes accolées) excédera de 2 m minimum, celle des pignons.

Les vérandas seront implantées en façade arrière de l'habitation.

Les antennes paraboliques sont interdites en façades sur rue.

MATERIAUX

L'ensemble des façades de la construction doivent être traitées en harmonie et avec autant de soin.

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

Afin de rompre l'uniformité des façades enduites, ces dernières devront être rythmées par des éléments d'architecture (soubassement de 0,50 m, corniches, linteaux, appuis de fenêtre, chaînage...) composés de matériaux rappelant les matériaux anciens utilisés dans la commune comme la brique rouge ou la pierre.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes doivent être constituées de brique de pays de teinte rouge.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les linteaux en bois sont interdits.

Les constructions en bois sont interdites. En revanche, les habillages en bois disposés de manière partielle sur les façades des constructions sont autorisés.

Sont formellement interdits, les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer le décor de façade, les faux joints, les bardages en tôles d'acier, en fibrociment ou en PVC.

BAIES

Les baies des constructions, à l'exception des portes de garages, seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,5$).

La largeur des portes fenêtres n'excèdera pas 1,20 m.

Les baies vitrées fixes ou coulissantes sont interdites. Les fenêtres et portes fenêtres présenteront six carreaux.

Les pignons visibles depuis le domaine public présenteront un percement au minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux pignons orientés au Nord.

MENUISERIES

Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes de teinte blanc cassé, gris clair, gris bleu à l'exclusion de teintes vives. Les vernis et lasures sont interdits.

L'emploi du PVC et de l'aluminium est autorisé pour les bâtis de fenêtres et portes fenêtres ainsi que pour les petits bois. En revanche, le PVC est interdit pour les volets battants, portes d'entrée et portes de garages.

Les volets battants seront en bois, à barres et sans écharpes. Les volets roulants sont interdits.

Les garages doubles présenteront deux portes.

Les hublots de garage sont interdits.

Les demi-lunes et œil de bœuf sont interdits.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions principales présenteront deux versants minimum.

À l'exception des vérandas et des annexes, la pente des toitures des constructions sera comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

La pente de toiture des annexes ne pourra être inférieure à 10° minimum sur l'horizontale.

Les toitures des vérandas seront en verre ou en produits verriers à l'exclusion de panneaux sandwichs.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite de teinte rouge flammée (20 environ au m²), soit d'ardoise naturelle en pose droite (20x30 au m²).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient :

- en façade arrière de la construction et invisible de l'espace public ;
- invisible d'un monument historique inscrit ou classé ;
- posés au nu du plan de couverture ;
- disposés en harmonie avec les percements de la façade ;
- plus hauts que larges.

Les ouvertures en toitures seront de type lucarne à capucine ou en bâtière. Elles devront être axées sur les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient :

- plus haut que larges ($H \leq 0,98 \text{ m}$ x $L \leq 0,80 \text{ m}$) ;
- posés au nu de plan de couverture.

Les souches de cheminées seront bien proportionnées (dimension rectangulaire de l'ordre de 40x60 cm), maçonnées en briques et placées sur le versant arrière de la toiture.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie de couleur, de matériaux et de forme avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront peints en vert foncé ou lasurés de teinte très foncée. Ils présenteront une toiture à deux pentes.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'une haie mixte doublée d'un grillage à mailles orthogonales. La hauteur du grillage est limitée à 1,50 m.

Les murets techniques sont les seules parties maçonnées acceptées en clôture.

Les essences végétales composant les haies seront choisies parmi le groseillier, le noisetier, le forsythia, le seringat, le cornouiller, le genêt, le houx, le buis, la charmille, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le troène... à l'exclusion des résineux.

Les portails et portillons seront composés de barreaudage vertical droit en acier thermo laqué ou en aluminium de teinte vert foncé. Leur hauteur n'excèdera pas 1,50 m.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

1 AUh ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement au minimum par logement dont une place couverte.

1 AUh ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 150 m² de surface libre de construction. Les arbres existants seront comptabilisés dans le calcul. L'utilisation d'essences locales est exigée comme le frêne, le hêtre, le robinier, l'aulne, le merisier, le tilleul, le marronnier, les arbres fruitiers, le charme, la charmille, le noisetier, etc, à l'exclusion de tout résineux.

1 AUh ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AU_i

Caractère de la zone

La zone 1 AU_i correspond à des secteurs à urbaniser à vocation économique situés au sud de l'agglomération en bordure de la RD 82, de part et d'autre du site FM logistic. En zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. La zone 1 AU_i est soumise à des « orientations d'aménagement » (document n°4).

1 AUi ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs 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'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Les éoliennes domestiques.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 100 m de l'axe de l'Autoroute A1.

1 AUi ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions.

Des aménagements (extension de voirie, constructions d'ouvrages annexes...) de l'ouvrage public autoroutier sont autorisés dans une bande de 50 m comptée de part et d'autre de l'emprise autoroutière.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

1 AUi ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies de desserte de la zone 1 AUi devront présenter une largeur d'emprise minimale de 10 m. Ces voies seront aménagées afin de répondre aux exigences de sécurité relatives aux déplacements doux (piétons, cycles) ainsi qu'à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de desserte définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

1 AUi ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1 AUi ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les postes de gardiennage seront implantés soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

1 AUi ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

1 AUi ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

1 AUi ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain.

1 AUi ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR :

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'entrepôt est fixée à 37 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit.

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

1 AUi ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

Les façades des constructions visibles depuis la RD 82 devront présenter un réel intérêt architectural.

MATERIAUX

Les façades et la couverture des constructions doivent être réalisés à l'aide de matériaux de teinte s'harmonisant avec le paysage (teintes neutres, couleurs bleues ardoises ou grises ou rappelant la végétation ou la terre...). Toutefois, des couleurs vives sont tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

CLOTURES

Les clôtures seront composées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les haies vives seront composées d'essences locales. Le Thuya et autres espèces assimilés sont interdits.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

1 AUi ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher de constructions.
- pour les autres constructions à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

1 AUi ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

OBLIGATION DE PLANTER

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

Des plantations d'intégration devront être réalisées sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plans n°5b et 5c).

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies denses ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

L'utilisation d'essences végétales locales est obligatoire. Le thuya et espèces assimilés sont interdits.

1 AUi ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1 AUr

Caractère de la zone

Dans la zone 1 AUr, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le secteur 1 AUr recouvre la partie de l'ancien site industriel de la Laiterie destiné à un renouvellement urbain

La zone 1AUr est soumise à des « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

1 AUr ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations à usage industriel et d'entrepôt.

Les constructions et installations à usage agricole.

Les constructions et installations à usage de commerce.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la gêne apportée à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs 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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les éoliennes domestiques.

Les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les sous-sols enterrés sont interdits dans le secteur identifié au règlement graphique.

1 AUr ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que :

- ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
- le rez-de-chaussée des constructions futures se situe au-dessus de la cote de 54 m,
- les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) soient respectés.

Les opérations admises ci-dessus pourront comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, d'artisanat, de professions libérales ou de services, à condition que le rez-de-chaussée des constructions futures se situe au-dessus de la cote de 54 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages), à condition que le rez-de-chaussée des constructions futures se situe au-dessus de la cote de 54 m.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité (prise en compte du risque d'inondation notamment).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

1 AUr ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone devront permettre des déplacements doux sécurisés (piétons, cyclistes,...).

Les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

1 AUr ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1 AUr ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

1 AUr ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

1 AUr ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1 AUr ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 75 % de la surface totale du terrain.

1 AUr ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment. Si le sol est remblayé, notamment pour rehausser le rez-de-chaussée des constructions afin de tenir compte du risque d'inondation, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol une fois remblayé. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage, soit R+1+C aménageables pour les habitations.

1 AUr ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-27 restent applicables.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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

MATERIAUX

La couleur ou la teinte des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti environnant.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de brique de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune flammée.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les essentages en bois ou ardoise naturelle sont autorisés dans la partie supérieure des pignons.

Pour les bâtiments à usage d'activité autorisés, les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les vérandas ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voies, places), sauf si elles sont parfaitement intégrées au volume principal de la construction.

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges. Les vitrines des activités situées en pied d'immeuble et les portes de garages ne sont pas concernées par cette règle.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'en façade sur rue, le coffre soit invisible.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

TOITURES

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises naturelles.

ANNEXES

Les annexes sont interdites, à l'exception des locaux pour deux-roues et des locaux prévus pour les poubelles. Celles-ci seront construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les clôtures situées sur la rue de la Laiterie seront composées d'un muret surmonté d'une grille.

Les murets seront réalisés en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage souple et/ou de haies végétales.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

1 AUr ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement.

1 AUr ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Les espaces libres seront recouverts soit par des zones asphaltées soit par de la terre végétale saine d'une épaisseur minimale de 50 cm.

La plantation d'arbres fruitiers est interdite.

1 AUr ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

Dispositions applicables à la zone agricole (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne les espaces de plateaux localisés à l'ouest et à l'est du territoire communal. Le paysage de terres cultivées domine largement. La zone agricole est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Total Gaz.

A ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les éoliennes domestiques.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

A ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage et leurs extensions.

Les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition :

- qu'elles soient limitées à une nouvelle par exploitation, à partir de l'entrée en vigueur du PLU, et que leur surface au sol n'excède pas 120 m² ;
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m de bâtiments agricoles existants.

Les annexes aux habitations à condition qu'elles soient liées à une habitation nécessaire à l'activité agricole et qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette de cette dernière.

Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'édification d'une construction.

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A1 et de la ligne TGV.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les trois alinéas ci-dessus.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Il est rappelé que certains secteurs de la zone A sont concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Total Gaz et sont à ce titre soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe PPRT du PLU.

A ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

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

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 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 destiné 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

Eaux usées

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

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

Le dispositif d'assainissement autonome mis en place devra être conforme à la réglementation en vigueur, en bon état de fonctionnement et adapté à la nature de l'opération.

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'emprise de l'autoroute A1 et de la ligne TGV.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de la ligne ferroviaire.

A ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute et de la ligne ferroviaire.

A ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

A ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

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

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage soit R + combles aménageables pour les habitations.

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

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute et de la ligne ferroviaire.

A ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

ASPECT

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

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

MATERIAUX

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de brique de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune flammée.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellons, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleues ardoises, marron, vertes, gammes de gris, rouge bordeaux...);
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché, de matériaux composés de cailloux lavés ou de matériaux destinés à être recouverts est autorisé, uniquement en soubassement des bâtiments et installations à usage agricole.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture d'une habitation existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

Les matériaux constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole, ni la réparation, la reconstruction ou l'extension à l'identique, d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU ou encore aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité ferroviaire (clôtures défensives...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie vive.

Les haies vives devront être composées d'essences locales.

L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

A ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

A ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les dépôts devront être dissimulés par une haie vive.

L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Les emprises du domaine public ferroviaire ne sont pas concernées par ces règles.

A ARTICLE 14 - **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Sont concernés la partie *est* du territoire communal regroupant le coteau boisé et le fond de vallée humide du Matz épargnée par l'urbanisation, le massif forestier de Ressons qui occupe une large partie ouest de la commune ainsi que deux îlots naturels intra-urbains localisés sur le coteau à l'ouest du centre-ville aux lieux-dits « Le Clos Saint Foin » et « La Chapelle de l'Epine ».

Un secteur « Na » désigne une exploitation agricole située au contact de la vallée humide, à la sortie sud-est du bourg de Ressons-sur-Matz. Cette exploitation présente la particularité de s'inscrire dans un ensemble de bâtiments anciens d'architecture remarquable et typique de la région.

Un secteur « Ng » désigne le site utilisé par la société qui exploite la station de gaz de Gournay-sur-Aronde.

Un secteur « NL » correspond au terrain d'assiette d'une activité de loisirs de moto-cross gérée par une association locale.

Un secteur « Np » correspond à la partie basse de la friche de l'ancienne laiterie, qui a vocation à être réaménagée en espace public. Le secteur Np est soumis à des « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

N ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les éoliennes domestiques.

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

N ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Na

Le changement de destination ou d'affectation, en tout ou partie, des bâtiments existants :

- en construction à usage d'habitation ;
- en construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique (chambres d'hôtes, gîtes,...) et/ou de restauration ;
- en constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à la vente de produits fermiers locaux,
- en constructions à usage de formation (séminaires...);
- en constructions à usage artisanal, de bureaux ou d'entrepôt,
- en locaux à caractère éducatif, culturel, sanitaire et/ou social.

Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage et leurs extensions.

L'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 10 % de la surface de plancher à condition que le caractère architectural de l'extension projetée présente une harmonie générale avec le bâtiment objet de la demande. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou d'élevage.

Les installations et annexes nécessaires à l'exercice des activités susvisées (vestiaires, bâtiments d'accueil...) à la condition qu'elles s'inscrivent dans le volume des constructions existantes.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ci-dessus est autorisé dans la mesure où il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation...

Les installations (piscine, tennis...) annexes à caractère privatif liées aux constructions ou équipements autorisés.

Les aires de stationnement.

Dans le secteur Nq

Les installations et constructions liées au fonctionnement et à la gestion de la station de gaz de Gournay-sur-Aronde.

Les aires de stationnement.

Dans le secteur NL

Les installations à usage de sport et de loisirs.

Dans le secteur Np

Les aménagements et installations à usage de sport et de loisirs de plein air.

L'aménagement d'aires de stationnement.

Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans toute la zone N

Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m², qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et qu'ils soient composés de matériaux de teinte(s) foncée(s).

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'édification d'une construction.

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A1 et de la ligne TGV.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les ouvrages, constructions, installations techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage...), qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi pour la protection de l'environnement.

Les ouvrages, constructions ou installations techniques ou fonctionnels nécessaires à la exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue...).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les trois derniers alinéas ci-dessus.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

N ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

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

Dans le secteur Np, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

VOIRIE

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

N ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 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 destiné 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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans le secteur Na

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone N

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute et de la ligne ferroviaire.

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

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m des berges de la rivière du Matz.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute et de la ligne ferroviaire.

N ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 vue 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 prennent jour sur cette façade.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute et de la ligne ferroviaire.

N ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nq

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

N ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

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

Dans le secteur Na

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

En cas d'extension de constructions existantes, leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Dans le secteur NL

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,50 m au faîtage.

Dans le secteur Nq

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage.

Dans toute la zone N, sauf les secteurs Na, NL et Nq

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Dans toute la zone N

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 6 m.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien de l'autoroute et de la ligne ferroviaire.

N ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

ASPECT

Les modifications ou extensions des constructions existantes, doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique ou similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réalisation de projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques. Les projets devront néanmoins s'intégrer dans leur environnement.

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

CLOTURES

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, ni la réparation, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU ou encore aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité ferroviaire (clôtures défensives...).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les haies vives seront composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Na

Les immeubles identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. En cas d'extension, les matériaux employés (pour les façades, les menuiseries, les toitures...) devront présenter une harmonie architecturale avec la construction principale étant entendu que les projets d'architecture contemporaine sont admises.

Dans toute la zone N

La haie identifiée au règlement graphique est protégée en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées.

Des trouées ponctuelles pourront être tolérées pour la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...).

N ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage de d'entrepôts,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher de construction.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Dans le secteur Np, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

N ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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.

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts devront être dissimulés par une haie vive composée d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

Les emprises du domaine public ferroviaire ne sont pas concernées par ces règles.

Dans le secteur Np, les principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

N ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LEXIQUE

Tableau récapitulatif des 14 articles du règlement d'un PLU
(Article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)

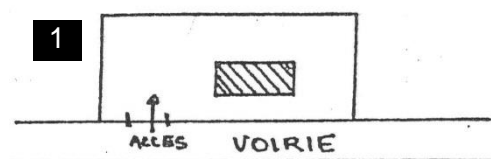
QUOI	NON	<u>Article 1</u> : Occupations et utilisations du sol interdites	Articles facultatifs
	OUI	<u>Article 2</u> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
COMMENT	LE TERRAIN	<u>Article 3</u> : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Articles facultatifs
		<u>Article 4</u> : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
		<u>Article 5</u> : Superficie minimale des terrains constructibles	
	LA CONSTRUCTION	<u>Article 6</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Articles obligatoires
<u>Article 7</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
<u>Article 8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Articles facultatifs	
<u>Article 9</u> : Emprise au sol des constructions			
<u>Article 10</u> : Hauteur maximale des constructions			
<u>Article 11</u> : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords			
LES AUTRES OCCUPATIONS DU TERRAIN	<u>Article 12</u> : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Articles facultatifs	
	<u>Article 13</u> : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations		
COMBIEN	LA DENSITÉ MAXIMALE	<u>Article 14</u> : Coefficient d'occupation du sol (COS)	Article facultatif

DEFINITION DES PRINCIPAUX TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT ECRIT

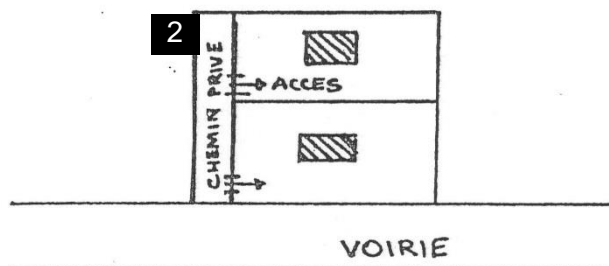
Accès

Très grossièrement, l'accès est la partie privative d'un terrain qui permet audit terrain de se désenclaver en ayant un débouché sur une voie publique ou privée.

1 – Exemple d'accès direct



2 – Exemple d'un chemin privé donnant accès à plusieurs constructions situées les unes derrière les autres (on parle de double rideau)



Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

Annexe ou dépendance

Construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. Une annexe, au sens du présent règlement, est un bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à la construction principale ; pour un logement par exemple, tels que les ateliers, abris à bois, abris de jardin, garages (véhicules, cycles,...).

Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain. L'emprise au sol est déterminée par l'institution d'un coefficient d'emprise au sol. Ce coefficient, exprimé en pourcentage, subordonne l'emprise du bâtiment ou des bâtiments à la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

L'existence d'un bâtiment (ou de plusieurs) doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

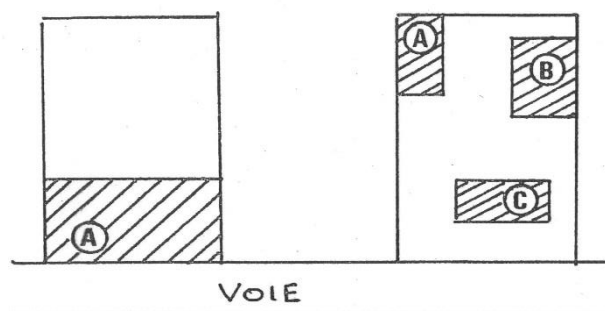
Exemple : sur un terrain de 1 000 m² de superficie, un coefficient de 30 % donne une emprise au sol maximum de 300 m² (ces 300 m² peuvent être d'un seul tenant ou fractionnés sur le terrain et dans le temps).

1)

d'un seul tenant
A = 300 m²

2) fractionné
A + B + C = 300 m²

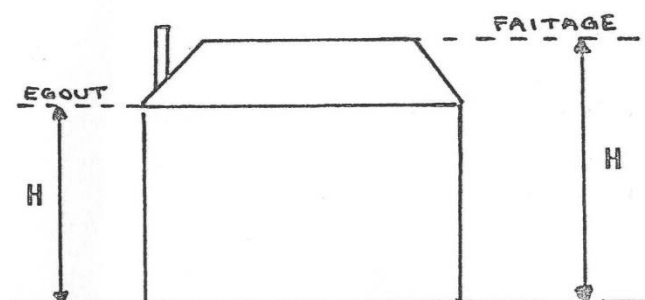
Superficie du terrain :
1 000 m²
Coefficient : 30 %
Emprise totale = 300 m²



Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Hauteur des constructions



La définition ci-dessus concerne la hauteur absolue au faitage ; la hauteur peut aussi être calculée à l'égout du toit, c'est-à-dire au niveau de la gouttière qui borde un versant du toit. Cette dernière technique revient à régler la dimension des façades principales et non l'enveloppe totale du bâtiment.

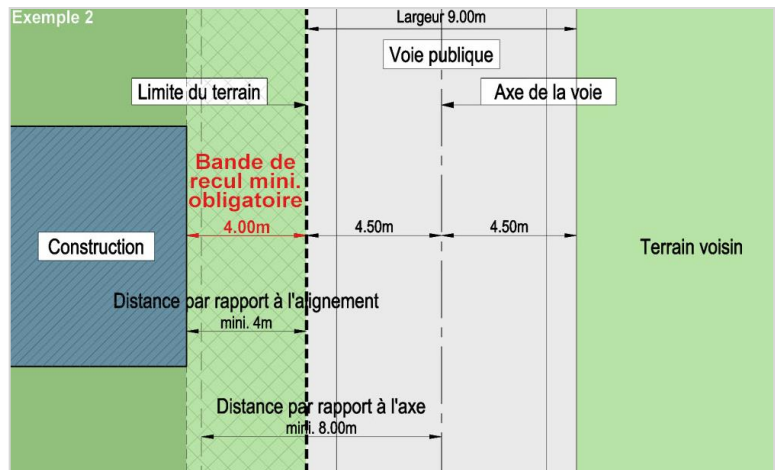
SOL NATUREL

Implantation des constructions

L'article 6 d'un règlement de PLU fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ainsi, les constructions peuvent être implantées soit :

- par rapport à l'**alignement** (limite entre le domaine public et la propriété privée),
- soit par rapport à l'**axe de la voie**,
- soit par rapport à une **marge de recul** inscrite au plan.

Les règles les plus fréquemment utilisées sont, soit l'obligation d'implanter la construction à l'alignement d'une voie, soit l'obligation de respecter un retrait minimum ou fixe par rapport à l'alignement de la voie.



ooo

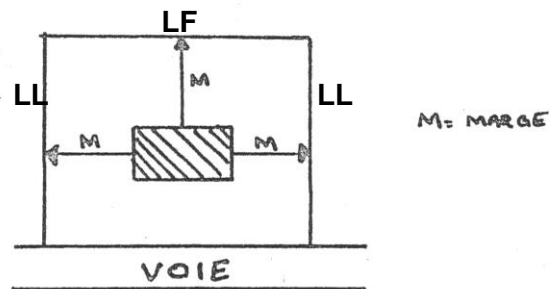
L'article 7 d'un règlement de PLU détermine les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le terme de « **limite séparative** » désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété avec une propriété voisine. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère.

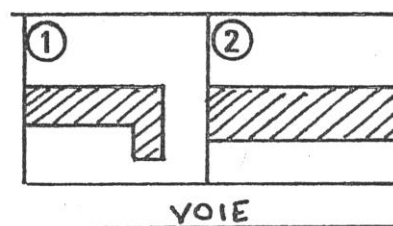
Les limites séparatives englobent aussi bien les limites latérales (LL) que la limite de fond de parcelle (LF).

Les règles les plus couramment utilisées sont :

- 1) une marge au moins égale à x m par rapport aux limites séparatives (avec au minimum 3 m)



- 2) l'implantation en limite séparative sur 1 limite (cas n°1) ou sur les 2 (cas n°2)



Installations classées au titre de la protection de l'environnement

Est considérée comme « installation classée » toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation...

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Orientations d'aménagement

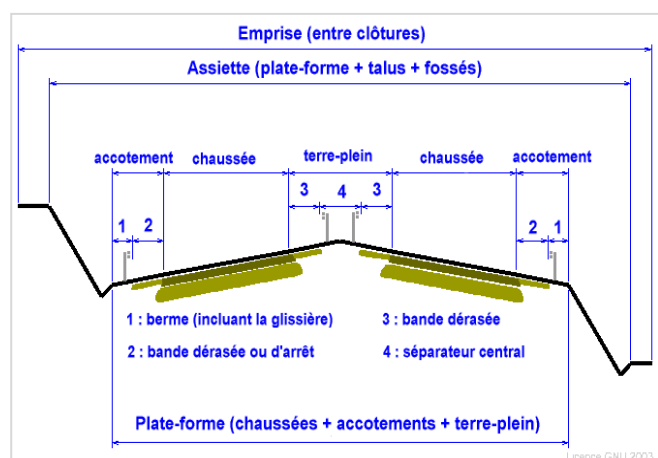
Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Voirie

Techniquement, la voie se compose de plusieurs portions dont la définition est donnée précisément ci-après :

L'emprise de la voie est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier ; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.



La **chaussée** est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. C'est généralement une voie publique ouverte à la circulation ; c'est une infrastructure équipée (chaussée bitumée ou bétonnée carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation. La chaussée peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

La chaussée peut être bordée de trottoirs, d'accotements ou de terre-plein central. Ces espaces hébergent parfois des dispositifs de sécurité (glissières, séparateurs).

Enfin, la *plate-forme* réunit accotements, chaussées et terre-plein central.

Surface de plancher

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.