

DEPARTEMENT DE L'OISE



COMMUNE
DE
SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 03 septembre 2010

4

Le Maire

élaboré par So.R.E.P.A.

Agence de Paris

Agence de Meaux

Modifié par les services de la commune

--	--

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN-----	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS-----	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES-----	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES-----	6
ARTICLE 5 - CLAUSES COMMUNES A TOUTES LES ZONES-----	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA-----	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB-----	16
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC-----	22
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE-----	28
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF-----	34
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG-----	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc-----	45
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe-----	51
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU-----	57
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A-----	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N-----	65

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Saint-Just-en-Chaussée.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

1-1 Par les articles R 111-2, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

Les dispositions ci-dessous ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du PLU.

1-1-1 Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15)
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

1-1-2 Si les constructions sont prévues sur des terrains :

- exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit (art. R 111-3-1).

1-2 Par l'article R 111-4

1-2-1 Qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

1-2-2 Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

1-2-3 Qui réglemente les aires de stationnement lors de la construction, de la transformation ou l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

1-2-4 Qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne, pour la circulation, sera moindre.

1-3 Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L.111-9, L. 111-10, L. 123-5, L. 123-7, L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L. 111-10).
- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L. 123-5).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L. 111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L. 123-7).

2-4 Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L. 421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L. 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de mise en Valeur de la Mer, de la charte du Parc Naturel Régional ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R. 315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).
- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

V- S'imposent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- 1°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- 2°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- 3°) Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 4°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- 5°) Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-3-2 du CU)
- 6°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
- 7°) La Loi sur les déchets (13/07/92)
- 8°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- 9°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

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

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du centre ville, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu mais présentant une unité d'ensemble, de commerces, de services et d'activités.
- La zone UC : référencée au plan par l'indice UC. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et d'activités.
 - Un sous secteur AUc1
- La zone UE : référencée au plan par l'indice UE. C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et industrielles
- La zone UF : référencée au plan par l'indice UF. C'est une zone destinée à des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que de construction à usage d'hébergement.
- La zone UG : référencée au plan par l'indice UG. C'est une zone destinée au équipements publics.

Les zones à urbaniser « AU » , correspondant au secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

- La zone 1AUc : référencée au plan par l'indice 1AU. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.
 - Un sous secteur 1AUc1 accueillant préférentiellement des projets d'aménagement HQE
- La zone 1AUe : référencée au plan par l'indice 1AUe. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme, destinées à recevoir essentiellement des établissements industriels, artisanaux et commerciaux.
 - Avec un secteur 1AUE1 où les constructions liées à une activité agricole sont autorisées .mais où les activités industrielles ne sont pas autorisées.
- La zone 2AU : référencée au plan de zonage par l'indice 2AU. Ce sont des zones non équipées destinées à une urbanisation à long terme à vocation d'habitat.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Deux secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement d'équipements s'insérant dans leur environnement :
 - Le secteur Ne, équipements légers à vocation de loisirs.
 - Le secteur Ns, équipements à vocation sportives.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UA

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre le centre de l'agglomération. La vocation de la zone est mixte à dominante d'habitat.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve d'une implantation respectueuse de l'environnement urbain et d'un fonctionnement n'augmentant pas les nuisances pour le voisinage.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale attenante,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserves qu'il n'augmente pas les risques et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

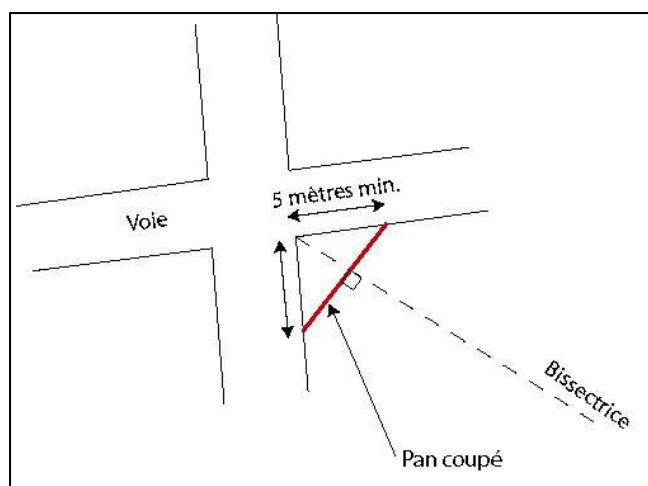
ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 – Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës. En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui de la construction implantée sur la parcelle contiguë et la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

3 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 m.



4 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ; de même ne sont pas concernés les annexes et abris de jardin.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 – Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives sont autorisées :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- Lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit qui n'excède pas 5 mètres.

3 – Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

4 – L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 100% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

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

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des bâtiments d'activités et des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les toits en

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté d'une grille.
- Soit d'un mur.

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Constructions à usage d'habitat:

Pour les logements disposant de trois pièces ou plus, deux places minimum de stationnement par logement doivent être aménagées.

Dans les autres cas, une place minimum de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

Activités artisanales ou industrielles:

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Hébergement

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre des quartiers urbanisés en périphérie du centre. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais accueille également quelques activités dispersées dans le tissu urbain.

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,

Dans les cœurs d'îlot identifiés au plan de zonage, à l'exception des extensions ou aménagement des bâtiments existants, toutes constructions nouvelles est interdites.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve d'une implantation respectueuse de l'environnement urbain et d'un fonctionnement n'augmentant pas les nuisances pour le voisinage.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale attenante,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserves qu'il n'augmente pas les risques et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, sous condition que l'impact sur les constructions voisines et les nuisances n'augmentent pas.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur d'opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

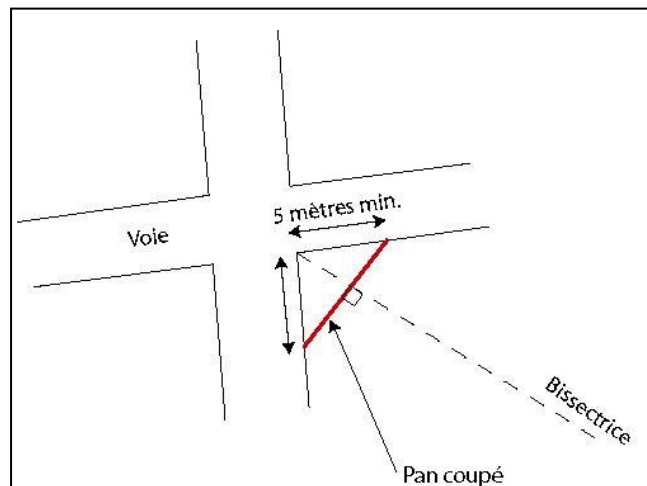
Il n'est pas fixé de règles.

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

1 – En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

2 – Une implantation avec un retrait moindre, voire une implantation à l'alignement, pourront toutefois être admises si elles sont justifiées par l'implantation du bâti existant, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue, en s'alignant sur la façade d'un bâtiment situé sur une parcelle contiguë.

3 – A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 m.



4 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ; de même ne sont pas concernés les annexes et abris de jardin.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 – Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives sont autorisées :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- Lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit qui n'excède pas 5 mètres.

3 – Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

4 – L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

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

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements publics ou d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté d'une grille.
- Soit d'un mur.

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Constructions à usage d'habitat:

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

Activités industrielles et artisanales:

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Hébergement

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UC

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre des secteurs d'extension récente accueillant essentiellement des constructions à usage d'habitation, accompagnées d'équipements publics et d'activités qui en sont le complément normal.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UC1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve d'une implantation respectueuse de l'environnement urbain et d'un fonctionnement n'augmentant pas les nuisances pour le voisinage.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserves qu'il n'augmente pas les risques et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, sous condition que l'impact sur les constructions voisines et les nuisances n'augmentent pas.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, des dispositifs d'assainissement autonome peuvent être autorisés.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur d'opérations d'ensemble.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.

2 – Les constructions hors annexes et abris de jardin doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurées par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- Lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit qui n'excède pas 5 mètres.

2 – Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

3 – L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

4 – Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des berges de la rivière.

5 – Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements collectifs est limitée à 12 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

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

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements publics et d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas des constructions neuves à usage principal d'habitation, les toitures terrasse sont autorisées sur une superficie représentant au maximum 50% de l'emprise de la construction.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront de teinte rouge brique ou de ton pierre.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant ».

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté d'une grille.
- Soit d'un mur.

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,30 mètres
- dégagement: 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Constructions à usage d'habitat:

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

Etablissements classés et activités:

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Hébergement

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé des espaces récréatifs communs à raison d'un minimum de 10 m² par tranche de 50 m² de SHON affecté au logement.

ARTICLE UC 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UE

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre des secteurs d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement urbain,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructures,
- L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, sous condition que l'impact sur les constructions voisines et les nuisances n'augmentent pas.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9 m et une largeur de chaussée de 6 m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être traitées sur des dispositifs autonomes conformément au zonage d'assainissement.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en cas d'assainissement collectif.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, situé de préférence en aval hydraulique de la

construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement retenu et à la législation en vigueur.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

2 – Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD916 et de la RD 938.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

Dans le secteur UEi :

3 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et la limite parcellaire ne peut être inférieure à 6 m.

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois admise lorsque la construction a une hauteur inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être exceptionnellement autorisées dans la limite de 5 % de la surface bâtie, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

TOITURES

Les toitures constituées d'une seule pente sont interdites.

PAREMENTS EXTERIEURS

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, de briques creuses...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Activités industrielles ou artisanales

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Entrepôt

1 place par tranche de 60m² de SHON

Hébergement

1 place de stationnement par chambre sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations d'alignements identifiées au plan de zonage doivent être conservées et renforcées. Toutes demandes d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123.1-7 et par application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur la voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnées sur une profondeur de 5 mètres. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE UE 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 5 : LA ZONE UF

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre des secteurs d'activités économiques réservés aux équipements et établissements hôteliers

ARTICLE UF 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UF 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,

ARTICLE UF 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE UF 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2 – Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 938.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et la limite parcellaire doit au moins être égale à 6 m.

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois admise lorsque la construction a une hauteur inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour leurs annexes.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, de briques creuses...

- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Hébergement

1 place de stationnement par chambre sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UF 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur la voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnées sur une profondeur de 5 mètres. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE UF 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 6 : LA ZONE UG

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre des secteurs réservés aux équipements publics et infrastructures d'intérêt général.

ARTICLE UG 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UG 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements implantés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,

ARTICLE UG 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UG 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE UG 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2 – Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 938 et de la RD 916.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et la limite parcellaire doit au moins être égale à 6 m.

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois admise lorsque la construction a une hauteur inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour leurs annexes.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, de briques creuses...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Habitat

Il sera créer 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur la voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnées sur une profondeur de 5 mètres. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE UG 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUC

Caractère et obligations de la zone

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Elle a une vocation principale d'habitat.

On distingue un sous secteur 1 AUc1 destiné à recevoir un projet d'aménagement Haute Qualité Environnementale.

ARTICLE 1AUc 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUc 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUc et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.

ARTICLE 1AUc 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse sont autorisées sous réserves d'être équipées d'une raquette de retournement à leur extrémité, adaptée aux véhicules de collecte des ordures ménagères et aux véhicules de secours et d'incendie et que leur longueur n'excède pas 40 mètres.

ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dans toute la zone :

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 938 et de la RD 916.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

Dans toute la zone à l'exception du secteur 1AUC1 :

– Les constructions hors annexes et abris de jardin doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurées par rapport à l'alignement de l'emprise de la voie publique ou privée.

ARTICLE 1AUc 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée :

- lorsque la construction a une hauteur à l'égout du toit inférieure à 5 mètres,
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et la limite séparative commune.

Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport aux limites séparatives, ce retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des berges de la rivière.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Ne sont soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexe,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée.

ARTICLE 1AUc 9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximal pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres.
La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

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

Les batteries de garage en front de rue, comprenant plus de deux garages, sont interdites.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves, à l'exception des vérandas, des annexes, des extensions, des équipements collectifs ou d'intérêt général et des bâtiments d'activités doivent avoir au moins deux versants et leur pente ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas des constructions neuves à usage principal d'habitation, les toitures terrasse sont autorisées sur une superficie représentant au maximum 50% de l'emprise de la construction.

Les matériaux de type tôle sont interdits en toiture.

Les matériaux en toiture présenteront des teintes de type ardoise ou de type tuile traditionnelle.

FACADES

Les façades en brique ne seront pas peintes.

Tous les enduits seront soit de teinte rouge brique ou soit de d'une couleur allant du ton pierre au beige pâle. Le blanc pur est interdit.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellon, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

CLOTURES

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la reconstruction de murs existants, la hauteur dans ce cas pouvant être identique à celui du mur préexistant.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur-bahut constitué de matériau de même nature que la construction principale et d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètres, surmonté d'une grille.
- Soit d'un mur,
- Soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

SONT INTERDITS

- Toute construction, annexe, remise ou abri réalisé avec des moyens de fortune, matériaux de récupération...
- Les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidé
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque: emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Constructions à usage d'habitat:

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, le nombre de place sera réduit à 1 place par logement.

Activités artisanales ou industrielles

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Hébergement

1 place de stationnement pour deux chambres sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE 1AUc 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il doit être aménagé des espaces récréatifs communs représentant au moins 10% de la superficie totale de l'opération.

ARTICLE 1AUc 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUe

Caractère et obligations de la zone

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Cette zone a vocation l'implantation d'activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services selon les secteurs.

ARTICLE 1AUe 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole, sauf en secteur 1AUe1
- Les constructions à usage industriel uniquement en secteur 1AUe1
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article 2 de la présente zone,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,

ARTICLE 1AUe 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1Aue 1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou des services implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement urbain,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
-

ARTICLE 1AUe 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9 m et une largeur de chaussée de 6 m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

1 –Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

2 – Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD916 et de la RD 938.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures.

ARTICLE 1AUe 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre tout point d'une construction et la limite parcellaire ne peut être inférieure à 6 m.

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois admise lorsque la construction a une hauteur inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUe 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUe 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1AUe 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être exceptionnellement autorisées dans la limite de 5 % de la surface bâtie, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE 1AUe 11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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

VOLUMES ET PERCEMENTS

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour leurs annexes.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, de briques creuses...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations de stockage en plain air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE 1AUe 12

STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure ou les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Etablissements classés et activités artisanales ou industrielles:

Il sera créé une place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Etablissements commerciaux de plus de 300 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente sera aménagée.

Entrepôt

1 place par tranche de 60m² de SHON

Hébergement

1 place de stationnement par chambre sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE 1AUe 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations d'alignements identifiées au plan de zonage doivent être conservées et renforcées. Toutes demandes d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123.1-7 et par application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur la voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnées sur une profondeur de 5 mètres. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE 1AUe 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

Caractère et obligations de la zone

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés destinés à permettre l'extension à long terme de l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts de visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUc et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité commerciale,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - o Que le fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure. Les mouvements de terrain devront être minimisés pour favoriser la bonne insertion du projet dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, sous condition du respect de l'aspect volumétrique de l'architecture préexistante.

ARTICLE 2AU 3

ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 –Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toute construction doit s'implanter avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD916 et de la RD938.

**ARTICLE 2AU 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois admise lorsque la construction a une hauteur inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 2AU 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 9
EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 10
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 11
ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU 12
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2AU 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupations des sols est fixé à 0.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

Caractère et obligations de la zone

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre de la richesse économique attachée à son sol ou à son sous-sol. Elle est essentiellement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activité agricole.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les exhaussements et affouillements du sol non liés à des impératifs techniques,
- les installations classées soumises à autorisation au titre des ICPE sous réserve des dispositions de l'article A2
- les campings et les caravanings
- l'ouverture de toute carrière
- les constructions ou installations non liées à l'activité agricole ou à la gestion du milieu naturel sous réserve de l'article A 2

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article A-1

- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet de dénaturer la zone.
- Les travaux et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics.
- Les activités autres autorisées dans le cadre de la diversification de l'activité agricole représentant un complément de l'activité principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole
- l'extension des activités existantes soumises à autorisation, sans création de nouvelles activités à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole
- En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en construction à usage d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier ou d'équipement public des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage :
 - dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole
 - dès lors que la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne soient pas dénaturées.
- les installations légères et démontables fermées sur 3 côtés destinés à l'abri des animaux.
- Les éoliennes sous réserve de répondre au « Schéma d'intégration territoriale de parc éoliens » établi par la Communauté de Communes du Plateau Picard.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques et privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le long de la RD916, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux usées devront être traitées sur des dispositifs autonomes conformément au zonage d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Les constructions doivent être édifiées avec une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

L'extension d'une construction existante en bon état peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Aucune construction ne doit être édiflée :

- à moins de 30m de l'axe de la RD 916
- à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 5 mètres.

Aucune construction ne doit être édiflée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments et installations dont l'usage est directement lié à l'activité agricole.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Toute architecture d'une autre région est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

Caractère et obligations de la zone

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.

Deux secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement d'équipements s'insérant dans leur environnement :

- un secteur Ne, où sont autorisés des équipements légers à vocation de loisirs,
- un secteur Ns, où sont autorisés des équipements sportifs.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles et artisanales,
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à usage de commerces
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à des impératifs techniques,
- les installations classées soumises à autorisation au titre des ICPE
- les campings et les caravanings
- l'ouverture de toute carrière

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N-1

- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les extensions ou aménagements des constructions existantes sous réserve que les bâtiments restent compatibles avec la vocation de la zone et de dénaturent pas le caractère du patrimoine existant,

Dans le secteur Ne

Les équipements à vocation de loisirs à condition qu'ils accompagnent le tour de Ville.

Dans le secteur Ns

Les installations et équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient destinés aux activités sportives.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Aucune construction ne doit être édiflée :

- à moins de 10 mètres de l'alignement avec les voies départementales,
- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des autres voies,
- 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau,
- à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des extensions autorisées dans la zone ne peuvent avoir une superficie supérieure à 10% de la construction principale.
L'emprise maximales des équipements publics est limitées à 100m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles

**ARTICLE N 12
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règles

**ARTICLE N 13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES
CLASSES**

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

**ARTICLE N 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.