

Commune d'

ALLONNE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

08 SEPT. 2014

5a

EXTRAIT

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>6</u>
ZONE UA	7
ZONE UD	22
ZONE UE	35
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>44</u>
ZONE 1 AUe	45
ZONE 1 AUh	53
ZONE 1 AUj	66
ZONE 1 AUp	73
ZONE 2 AU	79
ZONE 2 AUh	84
ZONE 2 AUe	90
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	<u>95</u>
ZONE A	96
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u>	<u>106</u>
ZONE N	107
<u>ANNEXES</u>	<u>120</u>

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

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

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

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les éléments de paysage, immeubles, murs ou façades à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) en vertu de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.
- les cônes de vue à préserver.

Article 5 - Adaptations mineures

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

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

Article 6 - Permis de démolir

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

Article 8 – Edification de clôtures

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

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine centrale de la commune, développée à Allonne de part et d'autre de l'avenue de Villers, de l'avenue de la Mairie, de l'Ancienne route de Paris et à Bongenoult le long de la rue de Sénéfontaine. L'implantation des constructions structurent l'image d'un village-rue.

La zone UA regroupe les principaux équipements (mairie, école primaire, salle culturelle...) et la plupart des éléments de patrimoine et d'identité de la commune (église, espaces publics, bâti ancien...).

La confortation de l'animation de centre-village à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...), la préservation du bâti, la valorisation des paysages urbains et leur renouvellement contemporain le cas échéant sont recherchés.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains cultivés à protéger figurant au règlement graphique sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les constructions ou installations à usage industriel.

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

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

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

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

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

Les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.

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

Les éoliennes domestiques à pâles.

Tous remblais autres que ceux liés à la sécurisation des constructions existantes dans une bande de 15 mètres de part et d'autres des berges du ru de Berneuil.

Toute construction dans le cône de vue identifié au règlement graphique (plan n°5c).

De plus, dans le secteur soumis à des risques d'inondation identifié au règlement graphique

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

De plus, dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

L'édification d'un sous-sol est interdite.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction principale devra être surélevé au niveau de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Dans le secteur soumis à des risques d'inondation identifié au règlement graphique**

Les annexes privatives à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m².

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et/ou de confort des locaux et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

Dans toute la zone

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient implantée à 40 m minimum des berges du ru de Berneuil.

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

Les bâtiments ou installations à usage agricole ou d'élevage relevant des installations classées ou non sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

Les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

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

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

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

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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

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

ACCES

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

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

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 m.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la rue Boudard, la ruelle Dappe, la rue de Beauvais, le chemin rural dit du Sentier aux Fromages, la ruelle dit des Coutieux,

VOIRIE

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

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

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

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

Dans le reste de la zone UA

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- lorsqu'il s'agit de l'implantation de constructions ou installations à usage agricole,

- lorsqu'un mur de clôture édifié à l'alignement est protégé par le PLU,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante,
- si l'opération projetée intéresse la totalité d'un îlot ou d'un terrain bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le retrait sera au moins égal à 6 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans toute la zone UA

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

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

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

Les constructions ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum.

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

Dans le reste de la zone UA

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

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

Dans toute la zone UA

Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas au changement de destination, à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

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

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur au faîtage**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage soit R+1+C.

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

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

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

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

ASPECT

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

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, pierre, silex...).

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

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

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, la réalisation de façades entièrement enduites est interdite pour les habitations nouvelles (hors extension de l'existant). Elles devront au minimum comprendre un soubassement ou des chaînages d'angles harpés en briques rouge de pays.

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex ou en composite. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

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

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

Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières

Afin de rompre l'uniformité des façades enduites, ces dernières devront présenter des rappels d'architecture et de modénatures composés de brique en terre cuite de teinte rouge ou de parement d'aspect identique.

MENUISERIES

Pour les habitations à l'architecture traditionnelle typique situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, la rénovation ou le changement des menuiseries visibles de la voie publique sera fera à l'identique. Les changements visant à installer des menuiseries en bois sont autorisés.

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges.

Les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

TOITURES

Les toits terrasses sont interdits.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- axés sur les ouvertures en façade ou sur les trumeaux,
- plus hauts que larges.

À l'exception des vérandas, la pente des toitures à deux versants des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 40° sur l'horizontale. Cette pente pourra être ramenée à 30° sur l'horizontale pour les toitures des habitations comportant quatre versants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension dans le prolongement d'une toiture d'une habitation existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions nouvelles doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoises naturelles. Toutefois, pour les annexes des habitations et les bâtiments à usage d'activités autorisés, sont admis :

- l'emploi de la tuile mécanique en terre cuite de teinte orangée ou brune.
- les profilés divers à condition que leur tonalité soient identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. Lorsque le projet s'inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques, les profilés divers seront non visibles de la voie qui dessert la construction.

La réfection des couvertures des constructions existantes se fera à l'identique exceptées celles composées de tôles de toutes natures ou de bardeaux bitumeux.

Les tuiles béton sont interdites.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture à condition :

- qu'ils soient posés au nu du plan de couverture,
- qu'ils présentent des tonalités rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement.
- lorsqu'il concerne un bâtiment situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, les installations ne devront pas être co-visibles avec le monument protégé.

ANNEXES

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

Cette disposition ne concerne pas les abris de jardin en bois dont la dimension n'excède pas 10 m².

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'agriculture.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront minérales et leur hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2,50 m.

Elles seront constituées soit de murets surmontés d'une grille à barreaudage droit, d'une palissade à claire-voie ou d'un grillage vert à maille soudée soit de murs pleins composés aux choix des matériaux suivants: brique rouge en terre cuite pleine non flammée et en composite : pierre calcaire, silex, torchis.

Les clôtures sur rue pourront également être réalisées à partir de matériaux destinés être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à la condition qu'ils soient recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de la brique rouge (ou de la demi-brique) en terre cuite non flammée est exigée pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les murets pourront être doublés d'une haie composée des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

La réfection des murs de clôtures anciens se fera strictement à l'identique en briques rouges ou en pierres avec un rejointoiement au mortier de chaux grasse.

Clôtures édifiées en limites séparatives**Dans la section de la rue Alfred Leblanc concernée par des dispositions particulières**

Les clôtures édifiées en limites séparatives seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

La hauteur des clôtures édifiées en limites séparatives est limitée à 2,00 m.

Dans le reste de la zone UA

La hauteur des clôtures édifiées en limites séparatives sera comprise entre 1,50 m et 2,20 m comptée à partir du sol naturel.

Dans toute la zone UA

En limites séparatives, les plaques de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m comptée à partir du sol naturel.

Les grillages utilisées en limites séparatives seront constituées de panneaux soudés galvanisés à maille carré ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les haies seront composées des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

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

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies et alignement d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois, des trouées ponctuelles peuvent être autorisées lorsque ces dernières sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation, voie d'accès...).

Les murs repérés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Toutefois une ouverture, d'une largeur maximale de 4 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

L'immeuble identifié au règlement graphique (plan n°5c) est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; il devra être conservé et réparé à l'identique.

La trame végétale repérée au règlement graphique (plan n°5c) est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute construction y est interdite. Les actions visant à pérenniser et mettre en valeur la trame végétale (nouvelles plantations, fleurissement des espaces verts, entretien des essences végétales (élagage, coupes...)) sont autorisées.

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

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

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

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

C'est la zone de constructions à vocation résidentielle prédominante et offrant une mixité de formes bâties et des fonctions urbaines (habitations individuelles, petits collectifs, maisons en bande, architectures anciennes et contemporaines ; bâti d'activité, de services, équipements publics...).

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains cultivés à protéger figurant au règlement graphique sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

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

Les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.

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

Les éoliennes domestiques à pâles.

Tous remblais autres que ceux liés à la sécurisation des constructions existantes dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges du ru de Berneuil.

Toute construction dans le cône de vue identifié au règlement graphique (plan 5c).

De plus, dans le secteur soumis à risques d'inondation identifié au règlement graphique

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

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

Dans le secteur soumis à risques d'inondation identifié au règlement graphique

Les annexes privatives à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m².

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que les travaux projetés conduisent à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et/ou de confort des locaux et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

Dans toute la zone UD

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient implantée à 40 m minimum des berges du ru de Berneuil.

L'extension des bâtiments ou installations à usage industriel existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

Les bâtiments ou installations à usage agricole ou d'élevage relevant des installations classées ou non sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

Les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

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

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

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

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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

Il est rappelé que certains secteurs de la zone UD sont concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Thérain aval et sont à ce titre soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe PPRI du PLU.

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

ACCES

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

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

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

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur :

- sur la voie communale n°2 de Therdonne à Warluis.
- le chemin rural dit du Bois Rifflet, le chemin rural de Pontoise à Bongenoult, le chemin rural dit des Coutumes, le chemin rural dit du Pisse Vin, le chemin rural dit du Bluquet d'Allonne à Villers-sur-Thère et le chemin rural dit de l'Eglisier.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 m.

Il ne pourra être ménagé qu'un seul accès par propriété le long de la RD 927.

VOIRIE

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

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

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Dans les autres cas, les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 6 m.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée est accolée à une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de la construction existante.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante.
- lorsqu'un mur de clôture protégé par les dispositions du PLU existe en façade de terrain.
- lorsqu'une annexe ancienne traditionnelle marque déjà l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique, à colombage, en pierre...).

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

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

Les constructions édifiées en retrait de l'alignement devront être implantées sur une limite séparative au plus.

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

Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas au changement de destination, à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Cette distance est ramenée à 4 m pour les bâtiments d'activités.

Cet article n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise de 200 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage soit R+1+C.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage.

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

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

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

ASPECT

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

MATERIAUX

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

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

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

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

MENUISERIES

Pour les habitations à l'architecture traditionnelle typique situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, la rénovation ou le changement des menuiseries visibles de la voie publique sera fera à l'identique. Les changements visant à installer des menuiseries en bois sont autorisés.

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

TOITURES

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture à condition :

- qu'ils soient posés au nu du plan de couverture,
- qu'ils présentent des tonalités rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement,
- lorsqu'il concerne un bâtiment situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, les installations ne devront pas être co-visibles avec le monument protégé.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées soit à l'aide des matériaux énumérés ci-avant soit de matériaux reprenant les tonalités des matériaux traditionnels utilisés localement (marron, bleu ardoise...). Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les tuiles béton sont interdites.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'agriculture.

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20m. Elles seront soit végétales, soit minérales.

Les murs bahuts et murets ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,90 m et seront surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur rue en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rue pourront être réalisées à partir de matériaux destinés être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à la condition qu'ils soient recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de la brique rouge (ou de la demi-brique) en terre cuite flammée est exigée pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les haies seront composées des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

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

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs repérés au règlement graphique (plans n°5c et 5d) sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Toutefois une ouverture, d'une largeur maximale de 4 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

La trame végétale repérée au règlement graphique (plans n°5c et 5d) est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toute construction y est interdite. Les actions visant à pérenniser et mettre en valeur la trame végétale (nouvelles plantations, fleurissement des espaces verts, entretien des essences végétales (élagage, coupes...) sont autorisées.

Article UD 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

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

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

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

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

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UE

Caractère de la zone

Zone d'activités économiques destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, d'équipements, de services ou de bureaux, implantée en entrée ouest et est de l'agglomération, lieu dit « Le Ther », « Merlemont »...

La zone UE est concernée par une installation classée (stockage de pneumatique) générant un périmètre de danger au lieu-dit « le Chemin Vallée ».

Elle comprend également un ensemble de bâtiments à usage d'habitation localisé le long de la RD 1001 dont la gestion est permise.

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute et très haute tension ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage agricole.

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

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

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

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

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

Tous remblais autres que ceux liés à la sécurisation des constructions existantes dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges du ru de Berneuil.

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

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

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de surface de 12 m².

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

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

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

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

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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

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

ACCES

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

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

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A 16.

VOIRIE

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

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

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise de l'autoroute A16.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul ne concerne pas les postes de gardiennage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dès lors que l'extension n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

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

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

Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des berges du ru de Berneuil.

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

Non réglementé.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

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

La hauteur des constructions à usage artisanal et commercial est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage industriel ou d'entrepôt est fixée à 20 mètres au faîtage.

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

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

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

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

CLOTURES

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

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte ou blanche et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages seront doublés ou non d'une haie vive composée des essences énumérées dans la liste annexée au présent compte rendu.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts
 - . 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher de constructions.
- pour les autres constructions à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

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

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

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

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

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1 AUe

Caractère de la zone

Secteur naturel urbanisable de suite destiné à recevoir, à court terme, des opérations d'aménagement ou de construction à usage économique, industriel, commercial, artisanal, d'équipements, de services ou de bureaux. Ce secteur est implanté à l'est de la ZAC de Merlemont, au lieu dit « Le Mont d'Allonne ».

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

Les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

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

Les constructions à usage de bureaux.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

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

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 100 m par rapport à l'emprise de l'autoroute A16.

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux postes de gardiennage.

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

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions à usage d'activités non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

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

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

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

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

MATERIAUX

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

Les profilés divers sont autorisés à condition d'utiliser des tonalités foncées rappelant la terre et la végétation.

Les tonalités vives sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées de grillages de couleurs vertes ou blanches composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive composée des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts
 - . 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction.
- pour les autres constructions à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

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

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

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

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

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par un rideau végétal composé des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 300 m² de terrain libre de toute construction. L'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 1 AUh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser de suite destinée à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services, le cas échéant. Dans la zone 1 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUh comprend deux sous-secteurs :

- un *sous-secteur 1 AUh1* correspondant à l'îlot localisé au nord d'Allonne au lieu-dit « Les Cailloux » ;
- un *sous-secteur 1 AUh2* correspondant à l'îlot situé au sud-ouest de Villers-sur-Thère ;
- un *sous-secteur 1 AUh3* correspondant à l'îlot situé à l'est de Villers-sur-Thère ;
- un *sous-secteur 1 AUh4* correspondant à l'îlot localisé en cœur urbain au nord de Villers.
- un *sous-secteur 1 AUh5* correspondant au terrain situé à proximité immédiate de la halle de sport intercommunale.

Article 1 AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

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

- ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- respectent les orientations d'aménagement définies dans la zone (document n°4).

Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les bâtiments et installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine, tennis...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

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

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

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh3

Pour toute construction, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

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

ACCES

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

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

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

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh1

Aucun accès direct n'est autorisé sur le « chemin rural dit du Bois Bernier ».

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh2

Aucun accès direct n'est autorisé sur le « chemin rural dit Chemin Vert ».

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh5

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 927.

VOIRIE

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

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

L'aménagement des secteurs 1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3 et 1 AUh4 devront respecter les principes de desserte définies dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3 et 1 AUh4 devront permettre des déplacements doux sécurisés (piétons, cyclistes,...).

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des sous-secteurs 1 AUh2 et 1 AUh3 devront avoir une largeur au moins égale à 8 m pour les voies structurantes et 6 m pour les voies secondaires.

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des sous-secteurs 1 AUh1 et 1 AUh4 devront avoir une largeur au moins égale à 6 m.

Article 1 AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article 1 AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans le sous-secteur 1 AUh1

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

Dans les sous-secteurs 1 AUh2 et 1 AUh3

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

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

Dans le sous-secteur 1 AUh4

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

Dans le sous-secteur 1 AUh2

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées avec une marge minimale de 20 m par rapport l'emprise de la voie ferrée.

Dans les sous-secteurs 1 AUh1 et 1 AUh2

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

Dans le sous-secteur 1 AUh3

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

Dans le sous-secteur 1 AUh4

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

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

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

Dans les sous-secteurs 1 AUh3 et 1 AUh5

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Dans le reste du secteur 1 AUh

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

Article 1 AUh 9 - Emprise au sol des constructions**Dans les sous-secteurs 1 AUh1 et 1 AUh4**

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

Dans le sous-secteur 1 AUh2

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

Dans le sous-secteur 1 AUh3

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

Dans le sous-secteur 1 AUh5

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Article 1 AUh 10 - Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur au faîtage**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Dans les sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh3, 1 AUh4 et 1 AUh5

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

Dans le sous-secteur 1 AUh2

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage soit R+1+C pour les habitations.

Article 1 AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

MATERIAUX

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

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

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

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

MENUISERIES

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

TOITURES

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture à condition :

- qu'ils soient posés au nu du plan de couverture,
- qu'ils présentent des tonalités rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement,
- lorsqu'il concerne un bâtiment situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, les installations ne devront pas être co-visibles avec le monument protégé.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées soit à l'aide des matériaux énumérés ci-avant soit de matériaux reprenant les tonalités des matériaux traditionnels utilisés localement (marron, bleu ardoise...). Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les tuiles béton sont interdites.

SOUS-SOL

Dans le secteur 1 AUh3

Les sous-sols enterrés sont interdits. Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.

CLOTURES

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20m. Elles seront soit végétales, soit minérales.

Les murs bahuts et murets ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,90 m et seront surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur rue en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rue pourront être réalisées à partir de matériaux destinés être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à la condition qu'ils soient recouverts d'un enduit monocouche présentant une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de la brique rouge (ou de la demi-brique) en terre cuite flammée est exigée pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.

Les haies seront composées des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

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

Article 1 AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

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

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

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

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

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

L'aménagement des sous-secteurs 1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3 et 1 AUh4 devront respecter les principes de plantations définies dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

De plus, dans le sous-secteur 1 AUh1

A l'intérieur du cône de vue identifié au règlement graphique, la hauteur des plantations ne pourra pas dépasser 1,50 m comptée à partir du sol naturel.

En dehors du cône de vue identifié au règlement graphique, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.

Article 1 AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Dans le sous-secteur 1 AUh3

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,17.

Dans le sous-secteur 1 AUh5

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,10.

ZONE 1 AU*i*

Caractère de la zone

Zone à urbaniser à court terme, localisée en bordure de la RD 1001 accueillant des installations liées au concassage et recyclage de matériaux. Cette zone accueillera également à court terme des installations liées à la production et à la transformation de matériaux de constructions (centrale à béton...).

Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

Les activités de recyclage et de compostage et les implantations ou extension des constructions nécessaires à ces activités.

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif des activités autorisées.

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article 1AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux postes de gardiennage.

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

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 20 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Article 1AUi 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article 1AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m au faîtage.

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

Article 1AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

MATERIAUX

Les profilés divers sont autorisés à condition d'utiliser des tonalités foncées rappelant la terre et la végétation.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées de grillages de couleurs vertes ou blanches composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive composée des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article 1AUi 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts
 - . 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction.
- pour les autres constructions à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

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

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

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

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

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article 1AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 1 AU_p

Caractère de la zone

Zone à urbaniser à court terme, localisée au sud d'Allonne, à proximité de la route de Méru. Ce secteur, en partie urbanisé, accueille des équipements publics sportifs et de loisirs ainsi que des aménagements de plein air (terrains sportifs).

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute et très haute tension ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 1AUp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

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

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Les constructions et installations à usage de sport, de loisirs, et de plein air et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Les constructions et installations à usage socio-culturel.

Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

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

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

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

Article 1AUp 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article 1AUp 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipement d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

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

Non réglementé.

Article 1AUp 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUp 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AUp 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

Article 1AUp 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements recevant du public,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à conforter la densité boisée observée autour du secteur.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article 1AUp 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone 2 AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2 AU correspond d'une part à un espace situé au sud du village d'Allonne et disposé sur le plateau et d'autre part à l'îlot naturel situé au nord de la Mairie. L'avenir de ces secteurs n'est pas encore véritablement défini. Un statut mixte est affiché (résidentielle, services, équipements) dans l'attente de la définition d'un projet plus concret.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

Les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue...).

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

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

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

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

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

Article 2AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

ZONE 2 AUh

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone 2 AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2 AUh est située à l'est du hameau de Villers-sur-Thère. Elle correspond au prolongement naturel de la zone 1 AUh3 inscrite au PLU (deuxième tranche urbanisable). Des orientations d'aménagement ont été définies conjointement pour ces deux secteurs (Cf. document n°4).

Article 2 AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

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

- ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- respectent les orientations d'aménagement définies dans la zone (document n°4).

Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les bâtiments et installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine, tennis...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

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

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

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols (stabilité, humidité...) pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Pour toute construction, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article 2 AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

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

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

Non réglementé.

Article 2 AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2 AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2 AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les sous-sols enterrés sont interdits. Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.

Article 2 AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

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

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

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article 2AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

ZONE 2 AUe

Caractère de la zone

Zone naturelle peu ou pas équipée destinée à recevoir le développement économique futur. Elle concerne le secteur compris entre les bois contigus à l'avenue St Mathurin, la RD 1001 et le chemin rural dit chemin vert. Elle est traversée par l'A16.

Article 2AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

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

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

Les constructions à usage de bureaux.

Les hôtels et restaurants.

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

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

Article 2AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

Article 2AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 2AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

Article 2AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne le plateau et la plaine agricoles localisés à l'ouest, au sud-ouest et au sud-est du territoire communal. Le paysage de terres cultivées domine largement. La zone A compte deux sites agricoles localisés au sud (ferme du bois du Fecq) et à l'ouest du territoire communal (lieu-dit « Le Metz »).

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute et très haute tension ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

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

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions et installations nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage et leurs extensions.

Les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Environnement.

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

- qu'elles soient limitées à deux nouvelles par exploitation ;
- qu'elles soient implantées à une distance de 50 m maximum des bâtiments agricoles existants et qu'elles soient regroupés.

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

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

Les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

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

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

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

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

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature de certains sols pouvant être sensibles à toute urbanisation. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur l'A 16, la RD 927, la RD 1001 et la déviation de la RN 31.

VOIRIE

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

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

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

Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

- **2. Eaux pluviales :**

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

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

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de l'autoroute A16 et de la déviation de la RN 31.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport à ces dernières.

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

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

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

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

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

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

MATERIAUX

Les constructions en maçonnerie apparente seront réalisées soit en moellons, soit en pierre calcaire régionale, brique ou silex. Les joints doivent être beurrés de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

L'application de carrelage en façade des constructions est interdite.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux traditionnels,
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleues ardoises, marron, vertes foncées) ;
- soit en bois traité.

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

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

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

MENUISERIES

L'emploi de teintes vives (violet, orange...) pour les menuiseries est interdit.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite soit d'ardoises naturelles, soit de tuiles en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée.

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

Les tuiles béton sont interdites.

CLOTURES

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

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

Les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées à l'arrière d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies et alignement d'arbres identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées.

Des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...),
- accès à une construction ou une installation.

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois, un déboisement partiel peut être autorisé lorsque qu'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau, voie...). Dans le cas où le déboisement se trouverait attenant à un massif de 4 ha ou plus, la législation forestière demeure à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L. 341 et suivants du Code Forestier pour les particuliers et L. 214-13 et suivants du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L. 341-5 du dit code précisant les cas de refus.

Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Les dépôts et stockages permanents devront être dissimulés par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Sont concernés les secteurs nord de la commune correspondant à la vallée du Thérain et soumis aux prescriptions d'un P.P.R.I., les secteurs de coteaux accompagnant la vallée du ru de Berneuil et le rebord du plateau largement boisé (bois d'Aumont, bois de Saint Lucien, bois Saint Ladre, bois des Coutumes de Bongenoult et d'Allonne...).

Un secteur « Na » désigne les secteurs naturels au sein desquels les constructions à usage agricole sont autorisées sous conditions.

Un secteur « Nc » désigne les espaces concernés par l'exploitation du sous-sol ou sur lesquels l'ouverture, l'exploitation et le réaménagement de carrières sont autorisés.

Un secteur NCa désigne le terrain d'assiette d'une société qui exploite des carrières. Cette activité autorisée par arrêté préfectoral procède au stockage, lavage, criblage, concassage... de matériaux. Le secteur NCa comprend donc les zones de stockage et les installations liées à l'exercice de cette activité.

Un secteur « Nj » correspondant à une zone d'aménagement des jardins et des vergers pédagogiques.

Un secteur « NL » désigne les parties de la zone pouvant recevoir des aménagements à vocation de parc urbain et/ou acceptant des équipements et utilisations du sol à vocation de détente et de loisirs, de restauration et d'intérêt général à caractère éducatif, culturel, social, sportif ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers, parcs de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, dispositifs paysagers, etc.).

Le secteur NL concerne le château de Villers, le château de Bongenoult ainsi qu'un ancien moulin localisé dans la vallée du Thérain ainsi que leurs abords.

Un secteur « Np » délimitant des espaces pouvant recevoir des aménagements à vocation de parc urbain public à usage récréatif, de détente et de loisirs.

Un secteur « Ns » accueillant un habitat mobile.

La zone N est traversée par des ouvrages électriques à haute et très haute tension ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Na

Les constructions et installations nécessaires à l'agriculture et à l'élevage relevant des installations classées ou non.

L'extension des installations et bâtiments agricoles existants.

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

Dans le secteur Nc

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

Dans le secteur Nca

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

Les activités et installations de traitement (concassage, criblage, stockage, bassin de décantation...), de recyclage et de compostage liées à l'extraction de matériaux et l'implantation ou l'extension des constructions nécessaires à ces activités, dans les conditions définies par l'arrêté d'autorisation.

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

Dans le secteur Ni

Les constructions ou installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux.

Dans le secteur NL

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

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

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

Les aménagements de plein air à vocation de détente, de loisirs et/ou sportive (aire de jeux, terrains sportifs, parcours sportifs...).

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants en locaux :

- à vocation d'hébergement touristique (hôtel, chambres d'hôtes, gîtes...), à la restauration, à l'organisation de séminaires, à la formation... ;
- à vocation de loisirs et de détente ;
- à caractère éducatif, culturel et/ou social.
- à usage de bureaux lorsqu'ils constituent le complément administratif des établissements autorisés.

Les installations nécessaires à l'exercice des activités autorisées (parcs de stationnement...).

Les annexes nécessaires à l'exercice des activités susvisées (vestiaires, bâtiments d'accueil...).

De plus, à l'intérieur du polygone constructible défini au règlement graphique

Les constructions et aménagements à vocation de détente, de loisirs et/ou sportive.

Les constructions et aménagements destinés à l'hébergement (hôtel, chambres d'hôtes, gîtes...), à la restauration, à l'organisation de séminaires, à la formation...

Les constructions et aménagements à caractère éducatif, culturel et/ou social.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des équipements autorisés.

Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.

Dans le secteur Np

Les équipements et installations de plein air à usage récréatif, sportif ou de loisirs.

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

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

Dans le secteur Ns

Les aménagements et installations liées à l'habitat mobile.

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...) liés aux constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher.

Dans la zone N, sauf les secteurs Na, Nc, NCa, Nj, NL, Np et Ns

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

Dans la zone N, sauf les secteurs Nc, Nca, Nj, NL, Np et Ns

Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m², qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum et qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans toute la zone N

La création, l'extension ou le changement de destination de bâtiments dans la mesure où il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

L'extension des habitations existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les installations (piscine, tennis...) et bâtiments (remise à matériel, garage...) annexes à caractère privatif à condition qu'ils soient réalisés sur le terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

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

Les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A16, de la déviation de la RN 31 et des infrastructures ferroviaires.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

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

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

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

Il est rappelé que certains secteurs de la zone N sont concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Thérain aval et sont à ce titre soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe PPRI du PLU.

Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

- **2. Eaux pluviales**

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

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

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de l'autoroute A16 et de la déviation de la RN 31.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'adaptation, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ns

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone N

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

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

Dans le secteur Na

La hauteur des constructions et installations à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

Dans le secteur NL

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Dans le secteur Nj

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ns

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Dans le reste de la zone N

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 7 m au faîtage.

Dans toute la zone N

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

ASPECT

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

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

CLOTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront réalisées à l'aide d'une haie végétale composée des essences énumérées dans la liste annexée au présent règlement.

Les haies pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Ces dispositions ne s'appliquent en cas de rénovation, réparation, reconstruction ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NL

Les murs repérés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Toutefois une ouverture, d'une largeur maximale de 4 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou une installation.

Dans toute la zone N

Les immeubles identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Les façades des immeubles répertoriés au règlement graphique sont protégées au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Les haies et alignement d'arbres identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées.

Des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...),
- accès à une construction ou une installation.

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois, un déboisement partiel peut être autorisé lorsque qu'il est nécessaire à la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...) ou d'équipements d'intérêt général (pylône, bassin de rétention, château d'eau...). Dans le cas où le déboisement se trouverait attenant à un massif de 4 ha ou plus, la législation forestière demeure à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L. 341 et suivants du Code Forestier pour les particuliers et L. 214-13 et suivants du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L. 341-5 du dit code précisant les cas de refus.

Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

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

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

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

Article N13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

En cas de plantation, l'utilisation des essences végétales énumérées dans la liste annexée au présent règlement est obligatoire.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

Liste des essences végétales

Arbres

Alisier torminal	Noyer commun
Aulne glutineux ou vergne	Noyer noir
Bouleau commun	Noyer hybride
Châtaignier	Orme commun
Chêne pédonculé	Orme résista
Chêne rouvre ou sessile	Osier de Vannier
Erable champêtre	Peuplier de culture
Erable sycomore	Pin de l'Evêque
Frêne commun	Poirier sauvage
Grisard	Saule blanc
Hêtre	Sorbier des oiseleurs
Marronnier	Tilleul à petites feuilles
Merisier	Tremble

Haies

Caduques

Aubépine	Fusain d'Europe
Charme commun	Hêtre
Cerisier, Sainte-Lucie	Noisetier commun
Cognassier commun et du Japon	Prunellier, épine noir
Cornouiller sanguin	Prunier, mirobolant
Erable champêtre	Viorne lantan
Frêne	Viorne obier

Persistants

Buis	Houx du Portugal
Berberis verts, Juliana, stenophylla	Laurier
Darwinii	Mahonia
Cotoneaster franchetti	Hedera helix
Eleagnus ebbingeu	Sambucus Nigra