



*COMMUNE DE
BAILLEUIL - SUR - THERAIN
(OISE)*

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

4

SOMMAIRE

TITRE I *DISPOSITIONS GENERALES*

<i>ARTICLE I</i>	p 1
<i>ARTICLE II</i>	p 1
<i>ARTICLE III</i>	p 1
<i>ARTICLE IV</i>	p 3
<i>ARTICLE V</i>	p 3

TITRE II *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES*

<i>CHAPITRE I ZONE UA</i>	p 6
<i>CHAPITRE II ZONE UC</i>	p 18
<i>CHAPITRE III ZONE UD</i>	p 28
<i>CHAPITRE IV ZONE UI</i>	p 37

TITRE III *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER*

<i>CHAPITRE I ZONE 1AUH</i>	p 47
<i>CHAPITRE II ZONE 1AUi</i>	
<i>CHAPITRE III ZONE 2AUh</i>	p 64

TITRE IV *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES*

<i>CHAPITRE I ZONE A</i>	p 68
-------------------------------	------

TITRE V *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES*

<i>CHAPITRE I ZONE N</i>	p 78
-------------------------------	------

ANNEXES

<i>ANNEXE 1 LEXIQUE ARCHITECTURAL</i>	p 86
<i>ANNEXE 2 LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</i>	
<i>ANNEXE 3 PLANTATIONS</i>	
<i>ANNEXE 4 LEXIQUE URBANISME</i>	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
------------------	------------------------------------------------

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bailleul-sur-Thérain

ARTICLE II	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R. 111-3-2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R. 111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
 - Article R. 111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement national.
 - Article R. 111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE III	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--------------------	----------------------------------------

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).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre I :
 - UA** - Centre ancien.
 - UC** - Secteur pavillonnaire
 - UD** - Secteur d'habitat collectif
 - UI** - Zone d'activités artisanales et industrielles
2. **LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :
 - 1AUH** - Zone naturelle urbanisable à court terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'habitation et d'équipements

1AUi - Zone naturelle urbanisable à court terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'activités.

2AUh - Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N - Zone naturelle. Elle comprend un secteur Nd correspondant au centre d'enfouissement technique et un secteur Nc où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les constructions et les installations liées à cette activité.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE IV	ADAPTATIONS MINEURES
-------------------	-----------------------------

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE V	RAPPELS
------------------	----------------

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément au Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123-1 7° doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers prévue au Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.
- Tous les éléments relevant de la publicité sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

ARTICLE VI	Les zones du PLU
-------------------	-------------------------

Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien de la commune et du hameau de Froidmont. Elle comprend un secteur UAa qui correspond au nouveau centre.

Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, de commerce, de service et de ferme.

Cette zone est constituée d'îlots fermés densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti.

Caractère et vocation de la zone UC

La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Sa vocation est essentiellement résidentielle. Ce type de paysage urbain rompt avec les paysages urbains de type traditionnel : Le parcellaire de taille moyenne est quasi identique dans ses formes et ses dimensions ; l'implantation du bâti est en retrait de la voie ou en milieu de parcelle, la continuité visuelle n'est plus assurée étant donné les clôtures très basses qui bordent l'espace public. Cette zone accueille également des équipements publics.

Caractère et vocation de la zone UD

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat collectif dense implanté sur de vastes espaces ouverts où sont néanmoins admis les professions libérales et les équipements publics.

Cette zone couvre le secteur d'habitat collectif du Clos Trupet

Caractère et vocation de la zone UI

La zone UI correspond au paysage urbain de type « zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts », situées au Nord Ouest de la commune. Elle comprend un secteur UIa correspondant aux installations et constructions liées au centre de stockage des déchets.

Caractère et vocation de la zone 1AUH

La zone 1AUH est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et des équipements publics.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat.

Caractère et vocation de la zone 1AUi

La zone 1AUi est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone industrielle et artisanale située à l'Ouest de la commune. Cette entrée de ville a pour objectif d'offrir un traitement très qualitatif de ses abords notamment en matière d'aménagement paysager.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan d'aménagement global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2AUh est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan d'ensemble (cf orientation d'aménagement). Cette zone est destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation et d'équipements.

Caractère et vocation de la zone A

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence de la forêt notamment sur les versants. Elle comprend un secteur Nd correspondant au centre d'enfouissement technique et un secteur Nc où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les constructions et les installations liées à cette activité.

TITRE II

***DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES***

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien de la commune et du hameau de Froidmont. Elle comprend un secteur UAa qui correspond au nouveau centre.

Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, de commerce, de service et de ferme.

Cette zone est constituée d'îlots fermés densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquent relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisances acoustiques

Section 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme.
- Les stationnements de caravanes et de camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation du Code de l'Urbanisme.

- Les parcs d'attractions et aires de sports 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m².
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges et les dépôts de toute nature.
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal et à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les stations services.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) 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 L 1331-10 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 1 11-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées prioritairement vers un dispositif de récupération, d'infiltration, ou de traitement à l'intérieur de la parcelle. exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement si nécessaire vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

III – Téléphone et réseaux courants faibles

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique.
- Elle peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques par des bâtiments en bon état ou par une clôture minérale dont la hauteur doit être comprise entre 1.50 et 1.80 mètres édifiée sur les 2/3 de la façade
- Les constructions existantes avant l'approbation du présent PLU ne respectant pas ces dispositions pourront néanmoins être aménagées, confortées ou transformées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction principale doit être édifiée sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Sur les autres limites, une marge minimale de 3 mètres devra être observée.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 8

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

- Non réglementé.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de toutes constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

Ensemble de la zone

- 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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Zone UA

La hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 1 + un seul niveau de combles soit 10 mètres au faîtage.

Secteur UAa

- La hauteur maximale de la construction principale sera de 4 niveaux, soit de R + 2 + un seul niveau de combles soit 13 mètres au faîtage.

Ensemble de la zone

- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large.

- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égale à l'épaisseur d'un chevron.
- Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ)
 - soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m2 au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
 - soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Les couvertures des constructions annexes peuvent être en bac acier teinte ardoise ou terre cuite.
- Pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- Les panneaux solaires implantés de façon ordonnancés sont autorisés
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en briques artisanales de teinte rouge nuancée avec ou sans appareillage en pierre de taille ou en pierre de taille, Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur. Les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.

- le clin et le bardage bois, le PVC, ou tous matériaux innovants pour les constructions principales et les bâtiments annexes sont admis.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie. Les enseignes en drapeau sont admises.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en pvc, soit en aluminium. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
- Les volets doivent soit présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, avec ou sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets et être en bois, soit à panneaux pleins en bois persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs, soit des persiennes métalliques peintes.
- Les volets à enroulement sont admis pour les habitations et pour les vitrines des constructions à usage de commerce, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, encadrement des baies.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visibles des voies et espaces publics

CLOTURES

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales soit d'un mur plein en briques ou en pierre de taille, soit en parpaing enduit de même teinte que la construction principale ou d'un grillage à mailles rigides doublé de plantations d'essences forestières locales.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses pierres...) sont interdites
- Les briquettes de parement sont autorisées.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

GENERALITES

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Les places de stationnement commandées sont interdites.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement.
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,

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

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 (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les haies seront constituées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit.
- Les coupes et abattages d'arbres sont régis par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

La **zone UC** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Sa vocation est essentiellement résidentielle. Ce type de paysage urbain rompt avec les paysages urbains de type traditionnel : Le parcellaire de taille moyenne est quasi identique dans ses formes et ses dimensions ; l'implantation du bâti est en retrait de la voie ou en milieu de parcelle, la continuité visuelle n'est plus assurée étant donné les clôtures très basses qui bordent l'espace public. Cette zone accueille également des équipements publics.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisance acoustique

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanning et de camping-car soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges et les dépôts de toute nature,
- Les établissements hippiques, équestres, boxes à chevaux individuels.
- Les bâtiments à usage :

- Industriel
- Artisanal
- d'entrepôts commerciaux

Les articles 3 à 13 ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre et aux équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les activités commerciales, artisanales et libérales d'une superficie égale ou inférieure à 50m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie 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 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 la RD12.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UC 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) 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 L 1331-10 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) 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 prioritairement vers un dispositif de récupération, d'infiltration, ou de traitement à l'intérieur de la parcelle. Exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement si nécessaire vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

III – Téléphone et réseaux courants faibles

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitations seront implantées avec un retrait maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie. Un retrait de 15 m par rapport à l'axe de la RD 12.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Les constructions existantes avant l'approbation du présent PLU ne respectant pas ces dispositions pourront néanmoins être aménagées, confortées ou transformées.
- Sur l'ensemble de la zone, les constructions en double rideau sont interdites le long de la RD 12.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction à usage d'habitation peut être implantée soit d'une limite séparative à une autre, soit avec une marge minimale de 3 mètres.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 8

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

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m².
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 10 Hauteur maximum des constructions

- 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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles et 13 mètres au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UC11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

- cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m2 au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte, ou en panne flamande.
 - > Soit en ardoise (23 x 32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les panneaux solaires implantés de manière ordonnancés sont autorisés.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de taille. (Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés),
- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur, avec ou sans appareillage en briques artisanales de teinte nuancée rouge. Les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- le clin, le bardage bois, ou en PVC ou en matériaux innovant pour les constructions principales et les bâtiments annexes est admis.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges;

- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en pvc, soit en aluminium. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
- Les volets doivent soit présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, avec ou sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets et être en bois, soit à panneaux pleins en bois persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs, soit des persiennes métalliques peintes.
- Les volets à enroulement sont admis pour les habitations et pour les vitrines des constructions à usage de commerce, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.

ANNEXES

- Les garages peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visibles des voies et espaces publics

CLOTURES

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect
- La hauteur totale des clôtures doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètres.

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales soit d'un mur plein en briques ou en pierre de taille, soit en parpaing enduit de même teinte que la construction principale ou d'un grillage à mailles rigides doublé de plantations d'essences forestières locales.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement,
- Les places de stationnement commandées sont interdites.

Article UC 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 (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les haies seront constituées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone UD

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat collectif et individuel dense implanté sur de vastes espaces ouverts où sont néanmoins admis les professions libérales et les équipements publics.

Cette zone couvre le secteur d'habitat collectif du Clos Trupet

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1

Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes et de camping car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m², et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, d'hôtel et de restaurant,
- Les installations de distribution de carburants.
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- La réhabilitation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie 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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UD 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) 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 L 1331-10 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) 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 prioritairement vers un dispositif de récupération, d'infiltration, ou de traitement à l'intérieur de la parcelle. exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement si nécessaire vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

III – Téléphone et réseaux courants faibles

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

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 principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 1 mètre, par leur mur pignon, et/ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative.

Article UD 8

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

- Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Article UD 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UD 10

Hauteur maximum des constructions

- Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UD 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

● **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'architecture innovante (volumétrie, matériaux constructifs, percements) est admise.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

- Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes ou être à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage), ou en toiture terrasse. Dans le cas de toiture à pente, la dite pente doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.
- En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.
- Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

2) Matériaux et couleurs

- Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.

FAÇADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect moellons de pierre calcaire ou de teinte s'intégrant aux constructions environnantes.
- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur, avec ou sans appareillage en briques artisanales de teinte nuancée rouge.
- Les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.
- le clin, le bardage bois ou en PVC ou matériaux innovant pour les constructions principales et les bâtiments annexes est admis.

MODENATURE

- La modénature sera sobre. Les baies peuvent être encadrées par un bandeau d'enduit lisse de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales soit d'un mur plein en briques ou en pierre de taille, soit en parpaing enduit de même teinte que la construction principale ou d'un grillage à mailles rigides doublé de plantations d'essences forestières locales.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés
- Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

Article UD 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

GENERALITES

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m
- Les places de stationnement commandées sont interdites.

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,

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

Article UD 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 (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de hautes tiges. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les haies seront constituées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UD 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère et vocation de la zone UI

La **zone UI** correspond au paysage urbain de type « zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts », situées au Nord Ouest de la commune. Elle comprend **un secteur U1a** correspondant aux installations et constructions liées au centre de stockage des déchets.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisances acoustiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes et de camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels,
- Les dépôts à ciel ouvert uniquement à des fins d'entrepôt non liés à l'activité exercée sur la parcelle.

Article UI 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:

Zone UI

- Les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant, et à la condition :
- Qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus,
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 65 m².
- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées devront être peu visibles depuis l'espace public.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- Les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,

Secteur Ula

- Les constructions et les installations liées ou nécessaires au centre de stockage des déchets
- Les installations classées dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuels.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

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

Article UI 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Zone UI et secteur U1a

I - Eau potable

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

Zone UI

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement 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 L1331-10 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.

Secteur U1a

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées

doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une étude d'aptitude des sols devra être réalisée afin de définir le système le mieux adapté au site.

- Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Zone UI et Secteur Ula

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un prétraitement (bassin sans infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur) avant d'être dirigées vers un dispositif de récupération ou d'infiltration à l'intérieur de la parcelle. Exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement (bassin sans infiltration, décanteur, déshuileur) vers le réseau public canalisation, caniveau, fossé.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

III – Téléphone et réseaux courants faibles

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.

Article UI 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UI

- Toutes les constructions ou installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer.

Secteur U1a

- Toutes les constructions ou installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies.

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UI et secteur U1a

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites.
- Quand les limites séparatives correspondent à des limites de zone d'habitation existante ou future, les constructions doivent être implantées avec une marge de 10 mètres.
- Lorsqu'un bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans l'emprise du terrain sur lequel est réalisée la construction ou est implantée l'installation.

Secteur U1a

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés.
- Lorsqu'un bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans l'emprise du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

Article UI 8

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

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UI 9 **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

Article UI 10 **Hauteur maximum des constructions**

Zone UI et secteur U1a

- 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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Zone UI

- La hauteur maximale des constructions est de 20 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur de toute construction à usage d'habitation autorisé est limitée à R+1+un seul niveau de comble et 10 mètres au faîtage.

Secteur U1a

- La hauteur des constructions est limitée à 30 mètres

Article UI 11 **Aspect extérieur des constructions**

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture

bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - > soit à deux pentes ;
 - > soit plates.

2) Matériaux

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - > En ardoise de pose droite
 - > En bac acier teinté gris ardoise ou anthracite
 - > Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.
 - > Les panneaux solaires sont autorisés.

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, sable à l'exclusion du blanc pur et du jaune). Les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- Le bardage bois naturel ou peint, en PVC ou métallique ou en matériaux innovant de couleur grise, terre, vert à l'exclusion du blanc pur sont autorisés
- les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être soit d'aspect bois peint, soit en PVC, soit métallique laqué, soit en aluminium.

3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2 m.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses pierres...) sont interdites

ANNEXES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.

Article UI 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé :
 - Pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :
 - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
 - Pour les constructions à usage de bureaux et de services :
 - Au moins 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
 - Pour les constructions à usage de commerces de moins de 100 m² :
 - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - Pour les logements de fonction
 - Au moins 2 places par logement
- De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement des véhicules
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places de stationnement commandées sont interdites.

Article UI 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, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies composées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m².

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article UI 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE III

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER***

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Caractère et vocation de la zone 1AUH

La zone 1AUH est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et des équipements publics.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat

La zone 1AUH comprend 2 secteurs :

- 1AUHa secteur écoquartier et secteur Cailleux
- 1AUHb secteur des Cahauts et secteur des Etangs

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquent relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisance acoustique.

Concernant le secteur des Etangs : tous les projets de constructions ou d'aménagement situés au Nord de la zone Ne dont une partie est constituée d'une zone humide devront tenir compte de cette zone et intégrer les préconisations formulées lors des études préalables réalisées en vertu de la réglementation afférente.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUH 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la

- réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes et de camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m².
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole ou forestier

Article 1AUH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les activités de bureaux, de services, inférieures à 100 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUH 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

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

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules –

notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Article 1AUH 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement 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 L1331-10 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 prioritairement vers un dispositif de récupération, d'infiltration, ou de traitement à l'intérieur de la parcelle, exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement si nécessaire vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

III – Téléphone et réseaux courants faibles

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des constructions, se fera en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

Article 1AUH 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 1AUH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre soit, sur une seule des limites, dans ce cas la marge minimale par rapport à la limite opposée doit être de 3 mètres soit, avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Non réglementé en secteur 1AUHb.

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

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

Article 1AUH 9 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m² dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics
- Non réglementé en secteur 1AUHb.

Article 1AUH 10 Hauteur maximum des constructions

- 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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

Article 1AUH 11 Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes comprises entre 40 et 50° sur l'horizontale.
- Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :

- > en tuile plate petit moule (80/65 m²),
- > en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum et présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte ou en panne flamande
- > en ardoise (22x32)
- > en zinc
- > en bardage à petite nervure
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les relevés de toiture (chiens assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soient axées sur les trumeaux

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de sable, ocre crème à l'exclusion du blanc pur, avec ou sans appareillage (soubassement, chaînage d'angles, corniche, bandeau d'étage, appuis et linteaux des baies,...), en brique artisanale de teinte nuance rouge, les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- Bardage ou clin bois peint ou non ou en PVC ou en matériaux innovants, dans les gammes de couleurs vanille, vert émeraude ou ocre pâle.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine et de proportions inférieures aux ouvertures des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être, soit en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC blanc, soit en aluminium. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois et peints, à barre horizontale avec ou sans écharpe.
- Les volets à enroulement sont admis, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouvert doivent être soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge soit en pierre de taille.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire, sable, brique, à l'exclusion du blanc pur.
- La hauteur totale des clôtures doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales soit d'un mur plein en briques ou en pierre de taille, soit en parpaing enduit de même teinte que la construction principale ou d'un grillage à mailles rigides doublé de plantations d'essences forestières locales.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites

ANNEXES

- Les garages peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées.

Article 1AUH 12**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :
 - pour toute construction nouvelle à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

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

- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 50% de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Les haies seront constituées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol**Article 1AUH 14****Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Caractère et vocation de la zone 1AUi

La zone 1AUi est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone industrielle et artisanale située à l'Ouest de la commune. Cette entrée de ville a pour objectif d'offrir un traitement très qualitatif de ses abords notamment en matière d'aménagement paysager.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan d'aménagement global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisance acoustique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUi 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes et de camping-car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels,

Article 1AUi 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 65 m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUi 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

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

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article 1AUi 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréé avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique 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 faire l'objet d'un prétraitement (bassin sans infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur) avant d'être dirigées vers un dispositif de récupération ou d'infiltration à l'intérieur de la parcelle. Exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement (bassin sans infiltration, décanteur, déshuileur) vers le réseau public canalisation, caniveau, fossé.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.
- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

IV – Téléphone et réseaux courants faibles

- Sur les voies nouvelles réalisées pour desservir les constructions autorisées, les réseaux seront mis en souterrain.
- Le raccordement aux lignes téléphoniques ou autres réseaux de téléphonie des

constructions, se fera en souterrain.

- La mise en place de poteaux de traversée est interdite

Article 1AUi 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies et implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite de la route départementale RD12.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite ou avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites.

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

- Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUi 9 Emprise au sol des constructions

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

Article 1AUi 10 Hauteur maximum des constructions

- 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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 20 mètres à l'égout du toit.

Article 1AUi 11 Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - > Soit à deux pentes ;
 - > Soit plates.
 - > Les toitures terrasses végétalisés sont autorisées.
 - > Les panneaux solaires sont autorisés.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - > en ardoise de pose droite
 - > en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux

(gamme de crème, sable à l'exclusion du blanc pur et du jaune). les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.

- Le bardage bois naturel ou peint, en PVC ou métallique ou en matériaux innovants de couleur grise, terre, vert à l'exclusion du blanc pur
- les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être soit d'aspect bois peint, soit en PVC, soit métallique laqué, soit en aluminium.

3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2 m.
- Les clôtures en plaques de béton ou en matériaux d'imitation (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites

ANNEXES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.

Article 1AUj 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé :
- pour toute construction à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'entrepôt et stockage de moins de 5000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage
- pour toute construction à usage d'entrepôt et de stockage de plus de 5 000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage de commerce : 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente,

- pour toute construction à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- pour toute construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ;

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, installations ou aires de manœuvre doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour les constructions.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies composées d'essences forestières locales, l'emploi de résineux est interdit.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m².

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUi 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2AUh est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future.

Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan d'ensemble (cf orientation d'aménagement). Cette zone est destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation et d'équipements.

Remarque : *Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci devra être effectuée avant toute construction.*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage. Leurs reconstructions en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre
- La construction d'équipement public
- L'extension des constructions
- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUh 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Non réglementé

II - Voirie

- Non réglementé

Article 2AUh 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Non réglementé

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Non réglementé.

2) Eaux pluviales

- Non réglementé

III - Electricité

- Non réglementé

Article 2AUh 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AUh 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 6 m maximum par rapport à l'alignement.
- Toutes les constructions devront être implantées avec un recul de 50 mètres par rapport aux installations du centre équestre.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.

Article 2AUh 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur une des limites, dans ce cas le recul par rapport à la limite opposée sera au minimum de 3 mètres, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux deux limites

Article 2AUh 8

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

- non réglementé

Article 2AUh 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article 2AUh 10

Hauteur maximum des constructions

- Non réglementé

Article 2AUh 11

Aspect extérieur des constructions

- Non réglementé

Article 2AUh 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Non réglementé

Article 2AUh 13

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

- Non réglementé

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 2AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Le C.O.S. est fixé à 0.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La **zone A** est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisances acoustiques

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes et de camping car à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports 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 affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les étangs à usage privé,

Les bâtiments à usage :

- d'habitation
- industriel
- hôtelier
- d'entrepôts commerciaux.
- d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
- de stationnement
- de bureaux et de services
- d'artisanat

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantée à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme, campus vert...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement.
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert

Article A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa position 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 telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.
- Une surface libre de 250m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique 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 faire l'objet d'un prétraitement (bassin sans infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur) avant d'être dirigées vers un dispositif de récupération ou d'infiltration à l'intérieur de la parcelle. Exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement (bassin sans infiltration, décanteur, déshuileur) vers le réseau public canalisation, caniveau, fossé.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III – Electricité et télécommunication

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins: 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- Aucune construction ne doit être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de la RD12.
- Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 30 mètres des Espaces Boisés Classés.

Article A 8

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

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximum des constructions

- 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, garde-corps, acrotères, 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 3 niveaux, soit R+1+C.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures, les façades, les ouvertures, la modénature et les annexes.

VOLUMETRIE

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
- Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 12 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- Les toitures recevant ou composées de panneaux solaires pourront adopter une pente inférieure.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures composées de panneaux solaires.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :
 - en tuile plate petit modèle (80/m² environ)
 - en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
 - en ardoise (27x18 cm) de pose droite,
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être, soit en pierre de taille, soit en moellon apparent. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, ivoire, crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur. les plaquettes parement en terre cuite sont autorisées.
- Les constructions à usage agricole peuvent être de préférence en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non, en PVC ou métallique, ou en matériaux innovants.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être, soit en bois peint de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC, soit en aluminium. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : soit en bois, à barres horizontales, avec ou sans écharpe et peints, soit en PVC, soit en aluminium.
- Les volets à enroulement sont admis pour les habitations, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

ANNEXES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'activités agricoles.

- Les garages peuvent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics
- Les abris de jardin doivent être peints de couleur vert foncé ou lauré très foncé ou de ton couleur pierre.

CLOTURES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées de haies. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées ou non d'un grillage et d'une hauteur de 2 mètres.
- Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Seule une plaque de 0.50 mètre de hauteur maximale est autorisée en soubassement. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement agricole d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées. Si elles ne le sont pas, elles doivent être masquées par une haie.

Article A 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé :

- Au moins 2 places de stationnements par logement
- 1 place par chambre pour les lieux d'hébergement

Article A 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'une composition paysagère végétale ou minérale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies devront être composées dans le registre des haies champêtres locales.
- Les coupes et abattages d'arbres seront régis par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE V

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La **zone N** est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence de la forêt notamment sur les versants. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Nd correspondant au centre d'enfouissement technique.
- un secteur Nc où l'exploitation des carrières est autorisée, ainsi que les constructions et les installations liées à cette activité.
- un secteur Ne où l'activité commerciale légère (de type restaurant, en lien avec les activités touristiques ou relevant des circuits courts) est autorisée.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés, hors agglomération, dans une bande de 100 mètres de la RD 12 classée type 3, et, en agglomération, dans une bande de 30 mètres de la RD12 classée type 4 (arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquent relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs figurent dans l'annexe nuisance acoustique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

II- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone N

Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes:

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures, station d'épuration, déchetterie...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- l'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², fermés sur trois côtés, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation de la forêt.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaire au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,

Secteur Nd

- L'exploitation d'un centre d'enfouissement technique à condition que les modalités de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture soient respectées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, liée à l'exploitation du centre d'enfouissement technique, dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation autorisée.
- Les installations ou équipements liés à la collecte et/ou au recyclage de déchets, notamment une déchetterie et le centre de transfert.

Secteur Nc

- L'ouverture et l'exploitation de carrière dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation. Après exploitation, les sols seront remis en état afin de permettre entre autre autres, de réutiliser le territoire exploité à des fins forestières, agricoles, de loisirs ou de sports.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation autorisée.

Secteur Ne

- Les constructions d'activités commerciales légères (de type restaurant, en lien avec les activités touristiques ou relevant des circuits courts) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et la protection de la zone humide autour de l'étang.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 65 m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- 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.

II - Voirie

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

Article N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) 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 agréés avant rejet en milieu naturel. Une étude d'aptitude des sols devra être réalisée afin de définir le système le mieux adapté au site.

- Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique 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 faire l'objet d'un prétraitement (bassin sans infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur) avant d'être dirigées vers un dispositif de récupération ou d'infiltration à l'intérieur de la parcelle. Exceptionnellement elles pourront être dirigées après traitement (bassin sans infiltration, décanteur, déshuileur) vers le réseau public canalisation, caniveau, fossé.

III - Electricité et télécommunication

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, exceptées pour les extensions des constructions existantes.
- A la limite des voies pour les équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

- Aucune construction ne doit être édifiée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé de la RD12.
- Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions autorisées dans les parcs résidentiels de loisirs et leurs aménagements (type parking). Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Un recul de 20 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés ou à créer
- Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Article N 8

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

- Pour l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9

Emprise au sol

Zone N

- L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m².

Secteur Nd, Ne

- Non réglementé

Article N 10 Hauteur maximum des constructions

Zone N

- 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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les abris pour animaux la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Secteur Nd

- La hauteur des constructions est limitée à 30 mètres.

Secteur Ne

- La hauteur est limitée à 10 mètres.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES

- La création architecturale à caractère innovant (ordonnancement de la façade, matériaux, volumétrie) est possible, sous réserve qu'elle s'intègre à l'environnement immédiat.
- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'activités forestières, les abris pour animaux adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

- Pour les bâtiments à usage d'activités forestières, les abris pour animaux, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

3) Matériaux et couleurs

- Les bâtiments à usage d'activités forestières, les abris pour animaux, doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

CLOTURES

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie d'essences forestières.

Article N 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 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 (voir détails dans l'annexe)

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante: Chênaie-charmaie pour les parties boisées
- Les coupes et abattages d'arbres seront régis par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE VI

ANNEXES

Lexique architectural¹

Abris de jardin : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

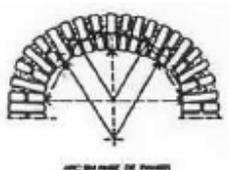
Abri pour animaux : Bâtiment fermé sur 3 côtés

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

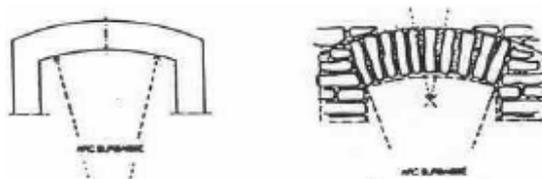
Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

Annexe : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale n'ayant pas une fonction d'habitation.

Arc en anse de panier : arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



Arc surbaissé : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



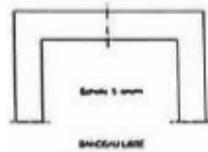
Arétier (de couverture) : Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant



Bandeau : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.

¹ Sources :

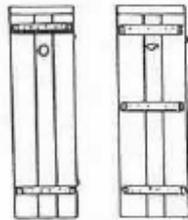
La maison rurale en Ile-de-France de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.
Les maisons paysannes de l'Oise d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.



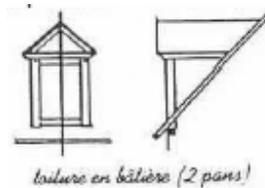
Bardage : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

Bardeau : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

Barre (de volet) : pièce de bois horizontale, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

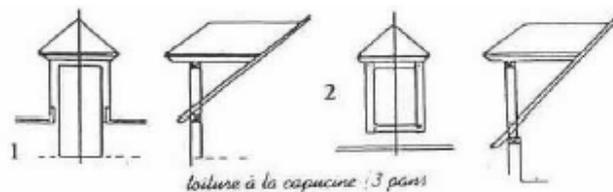


Batière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



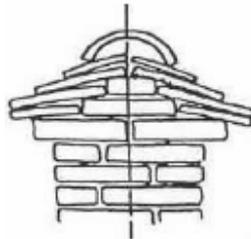
Beurré (joint) : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

Capucine (lucarne à la) : lucarne à trois versants de toitures.



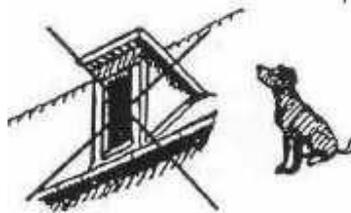
Chaînage : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

Chaperon : petit toit protégeant le faite d'un mur.



Chaux : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

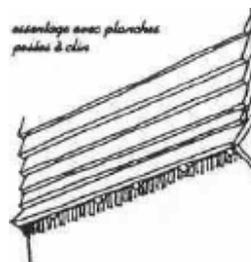
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



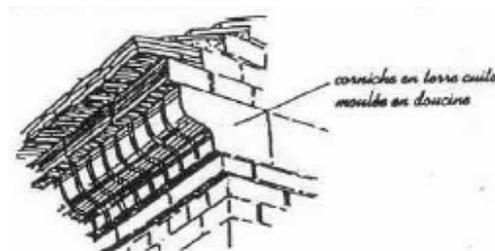
Claveau : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clef : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

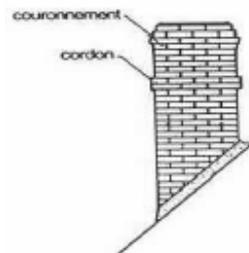
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



Corniche : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) : partie supérieure, e, générale saillante.

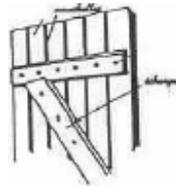


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».



Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

Echarpe : pièce oblique dans un pan de bois



Ecorché : fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



Egoût (couverture) : bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

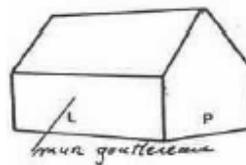
Enduit : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

Faîtage : Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

Fronton (de lucarne) : pignon ouvragé à cadre mouluré.

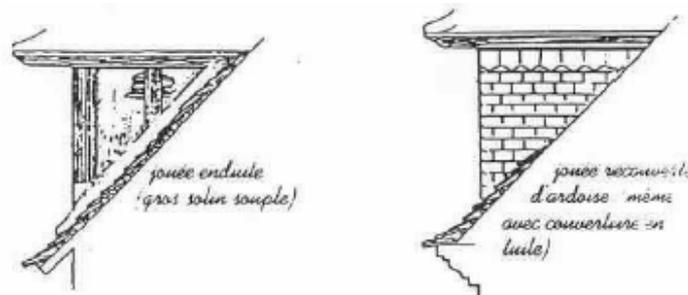


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

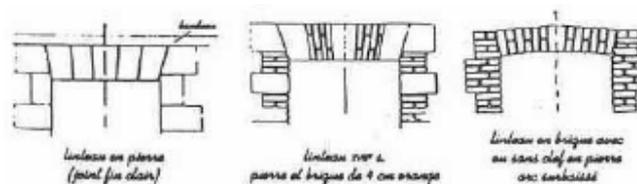


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

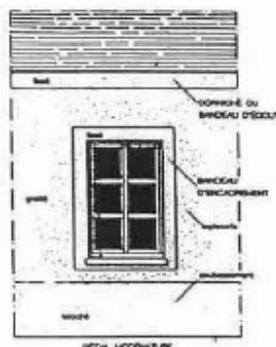
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



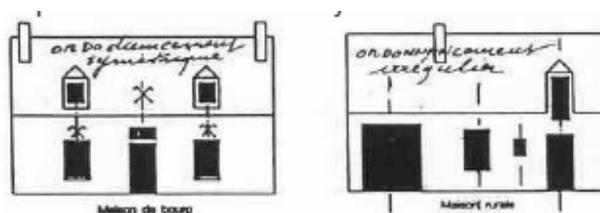
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'u bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, du pilastre, du fronton, du médaillon.

Modénature sobre : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

Moellon : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

Nu d'un mur : surface de ce mur.

Ordonnement : composition architecturale rythmée.



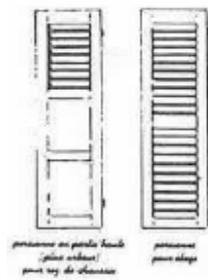
Outeau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



Parpaing : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

Penture (serrurerie) : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

Persiennes : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

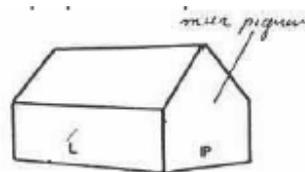


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

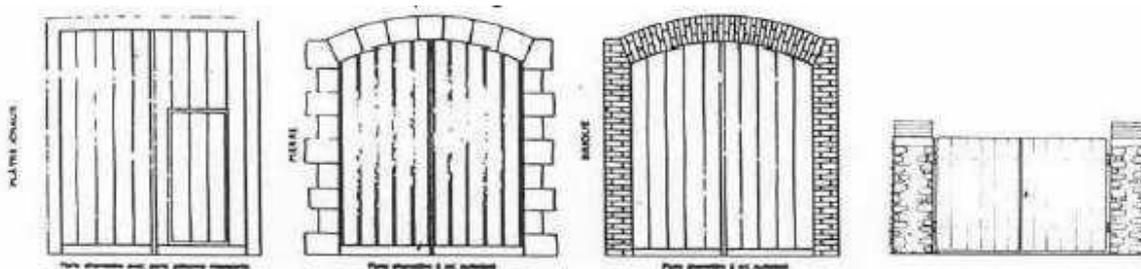


Pierre de taille : pierre de dimensions importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon : partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



Porte charretière : destinée au passage des charrettes.



Rive : bord latéral d'une toiture.



Soubassement : partie inférieure d'une construction.

Tableaux : parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Volumétrie d'un bâtiment : espace en trois dimensions (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m³

Petit lexique environnement et paysage

Arbre : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille
- plus de 40 m : arbre de très grande taille

Arbre de haute tige : Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

Arbuste : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

Bassin de retenue : Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

Bocage : Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

Brise-vent : Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

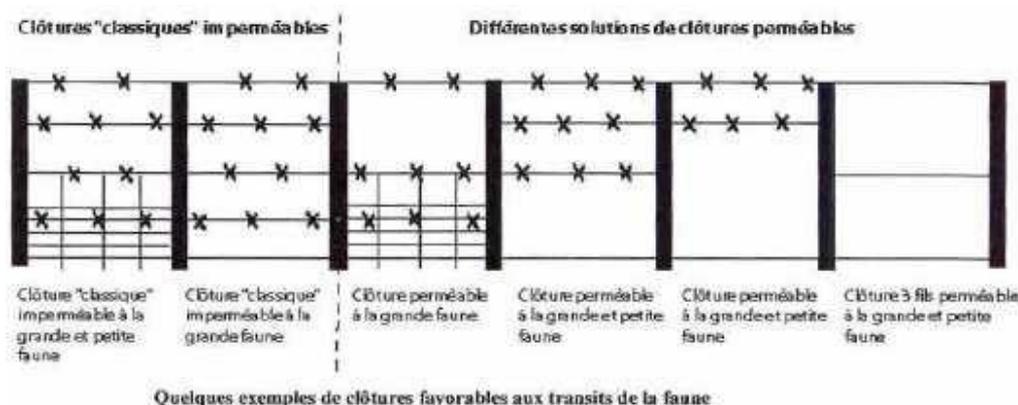
Carrefour en étoile : Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

Carrefour en patte d'oie : Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

Cépée : Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

Clôture : Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain

Clôture perméable : Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



Composition paysagère : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

Composition végétale : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

Corridor écologique : Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

Couvert : ensemble des parties boisées d'un jardin.

Elagage : Taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, malades, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

Elagage doux : Méthode d'élagage destiné à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

Espace vert : Espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

Exposition : caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminées en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

Fastigiés : en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

Fossé : tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

Futaie : Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

Haie : Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

Haie libre : Haie non taillée.

Herbacée : Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

Jardin potager : Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

Mail : Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

Point focal : Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage

Point noir paysager : Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant.

Point noir de sécurité : Site particulièrement accidentogène.

Recépage : Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

Relief naturel : Relief du terrain avant son aménagement.

Rideau : Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

Série : Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

Taillis : Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

Taillis sous futaie : Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

Terrasse : Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

Trame verte : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

Végétal de forme libre : Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

Végétal d'ornement : Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

Végétation : Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

Végétal indigène ou végétal local : Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

Titres II et III - Article 13

 Espaces libres et plantations

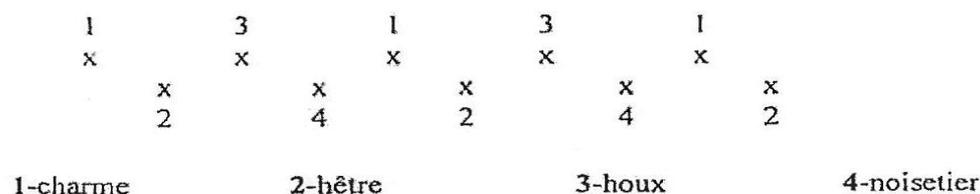
Tiges forestières locales et acclimatées

- | | | |
|------------|--------------------|---------------------------------|
| • tilleuls | • chênes | • pin laricio |
| • frêne | • peupliers | • saules (marsault, blanc, ...) |
| • charme | • érable sycomore | • aulnes |
| • merisier | • érable plane | • châtaignier |
| • hêtre | • érable champêtre | |
| • bouleaux | • pin sylvestre | |

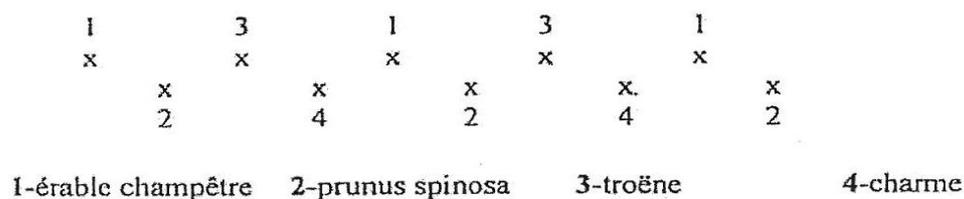
Arbustes locaux

- | | | |
|-----------------------|--------------------|--------------|
| • genévrier commun | • cytise | • buis |
| • cerisier à grappes | • troëne | • prunellier |
| • érable champêtre | • lilas | • houx |
| • charme commun | • noisetier | • néflier |
| • cornouiller sanguin | • viorne obier | • if |
| • cornouiller mâle | • viorne mancienne | |

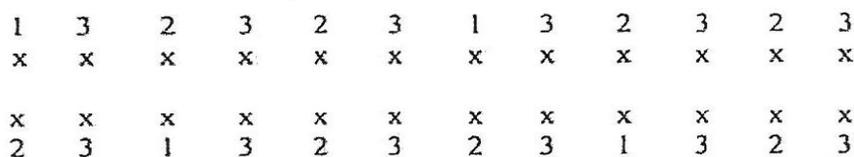
Haie végétale - exemple



Petit brise vent - exemple



Bande boisée - exemple



1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre

Lexique d'Urbanisme

Alignement: L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.): Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface hors œuvre nette* de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Destinations des locaux : Pour l'application de l'article 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)

les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;

- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social:

En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

Emprise au sol des constructions: L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Hauteur maximale des constructions: En application de l'article L-123.1 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

Ilôt : Partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Logement locatif social : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie : Les espaces à considérer comme voie pour l'application du règlement répondent à des critères qui sont définis au § IV des dispositions générales (statut réglementaire des voies).

Zonage du PLU : Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le P.L.U. Un P.L.U. délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.