

Oise
COMMUNE DE BRESLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

5



MODIFICATION N°2

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	
	ARTICLE I	p 3
	ARTICLE II	p 3
	ARTICLE III	p 3
	ARTICLE IV	p 4
	ARTICLE V	p 5
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
	CHAPITRE I ZONE UA	p 7
	CHAPITRE II ZONE UB	p 16
	CHAPITRE III ZONE UC	p 27
	CHAPITRE V ZONE UE	p 35
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	CHAPITRE I ZONE 1AUh	p 43
	CHAPITRE I ZONE 1AUe	p 49
	CHAPITRE II ZONE 2AUh	p 56
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	CHAPITRE I ZONE A	p 61
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
	CHAPITRE I ZONE N	p 71
ANNEXES		
	ANNEXE 1 LEXIQUE ARCHITECTURAL	p 82
	ANNEXE 2 LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	p 90
	ANNEXE 3 PLANTATIONS	p 95
	ANNEXE 4 LEXIQUE URBANISME	p 96

Les dispositions qui sont ajoutées ou modifiées figurent en rouge

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 Bresles.

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.

UB - Faubourgs à caractère rural,

UC - Secteur pavillonnaire

UE - 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

2AUh - Zone naturelle urbanisable à long terme destinée à recevoir des constructions et des installations à usage d'habitation et d'équipements

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

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

A - Zone agricole

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

N - Zone naturelle.

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.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du 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 (article L.442-1 et suivants, art. R.442-1 et suivants du 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 (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, 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 Oeuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

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.

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

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.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443- 3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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.

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 installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- 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 hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- La transformation des bâtiments de ferme à condition que ces transformations se fasse dans les volumes existant.
- Dans les jardins protégés seul sont autorisés les abris de jardin d'une superficie maximale de 15 m².

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 1331-11 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.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut-être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

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 édifée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique.
- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ou transformation de bâtiment en logement, **ou à usage de bureaux ou services**, ne pourra être édifée au-delà d'une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant **à condition qu'elle n'excède pas 20 m² d'emprise au sol**. Cette disposition (recul de 25 mètres) ne s'applique **pas ni** dans le cas de transformation de bâtiment de ferme, **ni aux piscines, ni aux annexes de moins de 20 m²**.
- **Les abris de jardin devront être implantés avec un retrait par rapport à la voie au moins égal à celui de l'habitation.**
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction principale doit être édifée d'une limite séparative à l'autre.
- **A l'exception des abris de jardin**, les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifés le long des limites séparatives.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions agricoles

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

~~• Non-réglémenté.~~

- **Les abris de jardin devront être implantés à au moins 3 m de l'habitation.**

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

- les abris de jardin ne doivent pas excéder 15 m²

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du soi naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc. ..., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 1 + un seul niveau de combles soit 12 mètres au faîtage.
- 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.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

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 soi 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.

• **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.
- Pour les constructions agricoles la pente minimale sera de 12°.
- 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.

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,
 - > soit en zinc.
- 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.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que celle des bardeaux est interdite.

FACADES

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

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 en briques artisanales de teinte nuancée rouge 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.
- 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

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

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, soit en pvc, soit en métal peint, soit en aluminium.
- Les volets doivent soit présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, 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 doivent 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.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- 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

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 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- 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, ou en parpaing enduit de même teinte que la construction principale.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une haie ou être non visible de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

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 x3.00 m

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 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,

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.
- Section 3 - Possibilité d'utilisation du soi

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ANNEXE : LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La **zone UB** correspond au paysage urbain de type "**organique**". Ce sont les faubourgs à caractère rural et artisanal. Elle a pour vocation l'habitat, les services, les équipements, les activités artisanales et les activités agricoles. Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UA. Le bâti, majoritairement est implanté à l'alignement de la voie sur un parcellaire en bandes étroites, parfois l'implantation se fait en léger retrait de la voie. La continuité visuelle est assurée à la fois par les murs de façade et par les murs de clôture. Cette zone accueille également des équipements scolaires et des équipements de sport et de loisir

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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 (article R 442-2c.),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges et les dépôts de toute nature,
- Les établissements hippiques, équestres, boxes à chevaux
- Les bâtiments à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux

Article UB 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 classées ou non, 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, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- 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
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors oeuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement du collège et des équipements de sport et de loisirs
- La transformation des bâtiments de ferme à condition que ces transformations se fasse dans les volumes existant.
- Dans les jardins protégés seuls sont autorisés les abris de jardin d'une superficie maximale de 15 m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**Article UB 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 UB 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.
- En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés 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.
- Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 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.
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

2) Eaux pluviales

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

III-Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à la limite de la voie.

A l'exception des abris de jardin, aucune construction ou transformation de bâtiment en logement, **ou à usage de bureaux ou services**, ne pourra être édifée au-delà d'une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant **à condition qu'elle n'excède pas 20 m² d'emprise au sol**. Cette disposition (recul de 25 mètres) ne s'applique **pas ni** dans le cas de transformation de bâtiment de ferme, **ni aux piscines, ni aux annexes de moins de 20 m²**.

Les abris de jardin devront être implantés avec un retrait par rapport à la voie au moins égal à celui de l'habitation.

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux 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.
- la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 6 ne s'applique pas aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation, projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une des limites séparatives. La marge de recul par rapport à la limite opposée sera au moins égale à 3 mètres.
- **A l'exception des abris de jardin**, les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifés le long des limites séparatives.

- L'ensemble des dispositions de l'article UB 7 ne s'applique pas aux constructions agricoles et aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article UB 8

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

~~Non réglementé.~~

Les abris de jardin devront être implantés à au moins 3 m de l'habitation.

Article UB 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle et 80% pour les constructions agricoles.
- les abris de jardin ne doivent pas excéder 15 m²
- L'ensemble des dispositions de l'article UB9 ne s'applique pas aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

Article UB 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, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles et 12 m au faitage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 10 ne s'applique pas aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

Les dispositions de l'article UB 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.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, 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 égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, il n'est pas fixé de pente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

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 panne flamande.
 - > soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en zinc
- 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.
- Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, le bac acier teinté ardoise ou terre cuite est autorisé.

FACADES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

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.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

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), soit à pans de bois avec un remplissage en torchis recouvert d'un enduit lisse à la chaux de teinte ocrée, soit en bardage bois peint.

- 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, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur.
L'essentage en ardoise, ou en bois, est admis sur la partie supérieure de la façade.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

3) 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.

OUVERTURES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.

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 pvc ou 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 présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, 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.
- Les volets à enroulement sont admis 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.

MODENATURE (DECOR)

- 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 doivent 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.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places,...).
- 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.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue pleines doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée avec un couronnement en terre cuite ou en brique.
- Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un muret soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, ou en pierre de taille, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée compris entre 0.70 et 0.80 surmonté d'un barreaudage droit et vertical, soit en bois peint, soit en pvc, soit aluminium, ils seront de couleur dénuée d'agressivité
- 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 (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètre surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une haie ou être non visible depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

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

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 dont 1 place couverte,
- 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 dont 1 place couverte,
- L'ensemble des dispositions de l'article UB 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 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.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**Article UB 14****Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

CHAPITRE III - 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.

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

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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
- Les équipements hôteliers
- 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 abris de jardins d'une superficie maximale de 15 m².

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

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.

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.

Eau potable

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

Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée 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 agréés 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.
- Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 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 vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **A l'exception des abris de jardin**, les constructions à usage d'habitation, **ainsi que celles à usage de bureaux ou services**, seront implantées dans une bande de 20 mètres, avec un retrait minimal de 6 m par rapport à la limite de la voie, **excepté l'extension d'un bâtiment existant à condition qu'elle n'excède pas 20 m² d'emprise au sol.**
La bande constructible définie ci-avant ne s'applique ni aux piscines, ni aux annexes de moins de 20 m².
- La ligne de faitage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- **Les abris de jardin devront être implantés avec un retrait par rapport à la voie au moins égal à celui de l'habitation.**
- L'ensemble des dispositions de l'article UC 6 ne s'applique pas aux équipements publics.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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.
- **A l'exception des abris de jardin**, les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- L'ensemble des dispositions de l'article UC 7 ne s'applique pas aux équipements publics.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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.
- L'ensemble des dispositions de l'article UC 8 ne s'applique pas aux équipements publics.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article UC 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 15 m²
- L'ensemble des dispositions de l'article UC9 ne s'applique pas aux équipements publics.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

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, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, 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 + un seul niveau de combles et 10 m au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- L'ensemble des dispositions de l'article UC 10 ne s'applique pas aux équipements publics.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UC 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 ne sont pas soumises aux règles suivantes.

COUVERTURES

Forme

- Pour 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin et équipements publics.
- 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.

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 panne flamande.
 - > soit en ardoise (23 x 32 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en zinc.
- Les couvertures des constructions annexes peuvent être en bac acier teinte ardoise ou terre cuite.
- 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 d'asphalte est interdite.

FACADES

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.

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, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur, avec ou sans appareillage en briques artisanales de teinte nuancée rouge.
- 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.

MODENATURE (DECOR)

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

ANNEXES

- Les garages doivent 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.
- L'adjonction de vérandas doit être construite en façade arrière de 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.

CLOTURES

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.

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.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.
- L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique 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 dont 1 place couverte,
- 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 dont 1 place couverte.

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.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**Article UC 14****Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

La **zone UE** correspond au paysage urbain de type «zone d'activités». Elle regroupe des activités existantes, industrielles, artisanales et commerciales, situées au Nord des zones urbanisées de la commune, à proximité de la RN 31.

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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 ou de défense incendie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux.

Article UE 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.
- 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.

- Il est rappelé que les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone situés dans une bande de 250 mètres de la RN31, voie classée type 2 (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 des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UE 3

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

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.
 - Tout accès sur la RN 31 est interdit.

Voirie

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

Article UE 4

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

Eau potable

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

Assainissement

3) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée 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.
- Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 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.

4) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

IV- *Electricité*

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UE 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 25 mètres par rapport à la limite de la route nationale 31 ~~et des routes départementales~~.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux 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.

- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article UE 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 UE 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 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, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout du toit.

GENERALITES

- 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.
- Les projets d'architecture innovante (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURESForme

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

Matériaux et couleurs

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

FACADESMatériaux 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).
- Le bardage bois naturel ou peint, métallique de couleur grise, terre, vert, **bleue**, à l'exclusion du blanc pur.
- Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

OUVERTURES

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

CLOTURES

- 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 3 m.

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.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

Article UE 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 constructions à usage de bureau et activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-d'œuvre de construction ;
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ;
- Pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-d'œuvre de construction
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires.

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

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations ou aires de manoeuvre 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.
- 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 parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- 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 1000 m².

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**Article UE 14****Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.

Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse sur l'ensemble de la zone qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés et participer à la diversification de l'habitat. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement (cf. pièce n°4 du dossier de PLU).

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

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les citernes à gaz et fuel sont interdites.
- 1.2 - Les sous-sols à l'exception des caves ne possédant pas d'accès vers l'extérieur du bâtiment.

Article 1AUh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 - Seules les opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, opérations groupées, ...) sont autorisées dans la mesure où elles sont à vocation d'habitat,
- 2.2 - Dans les secteurs concernés, elles devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°4 de ce dossier de modification du PLU,
- 2.3 - Les habitations ainsi que leurs annexes,
- 2.4 - Les activités de bureaux, de services, inférieures à 50 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes,
- 2.5 - les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- 2.6 - les modifications, extensions des constructions existantes.
- 2.7 - Les élevages domestiques sont autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les voies devront être conformes aux profils définis dans les orientations d'aménagement.
- 3.5 - Les voiries seront, dans la mesure du possible, réalisées en bouclage.

3.6 Un rond-point, feux tricolores ou autres dispositifs de sécurité validés par le gestionnaire de la voirie pourront être imposés sur la route de la Libération suivant le trafic généré par l'urbanisation des zones 1AUh.

Article 1AUh 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Article 1AUh 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait compris entre 4 et 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc. ...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit d'une limite latérale à l'autre,

7.1.2 - soit sur une seule des limites, dans ce cas la marge minimale par rapport à la limite opposée doit être de 3m soit, avec une marge minimale de 3 m par rapport aux deux limites.

7.2 - Les annexes de type abris de jardin ne pourront pas être implantées en limite séparative latérale et fond de jardin. Leur implantation devra respecter un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

7.3 - Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc. ...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 1AUh 9 - Emprise au sol

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

9.2 - L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 20 m² dans la limite d'un seul abri par propriété.

9.3 - Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc. ...).

Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder :

10.1.1 - en cas de toiture à deux pentes : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, soit 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage,

10.1.2 - en cas de toiture terrasse : 7 mètres à l'acrotère.

10.2 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

10.3 - Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc. ...).

Article 1AUh 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

- Sont interdits : tout pastiche ainsi que toute architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis à prescriptions.
- Les vérandas et les petites extensions vitrées (inférieure à 3 m²) ne seront admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, capteurs solaires, etc. ...

11.2 - Volumes et terrassements

- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.
- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.3 - Toitures

- Les toitures traditionnelles doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.
- Les toitures terrasses, toitures végétalisées, les toitures courbes et les toitures mono-pentes sont autorisées.

- Les toitures en bac acier sont autorisées à la condition que le bac acier soit mate et de teinte sombre et/ou anthracite, ou de teinte terre cuite.
- La sous face de la toiture devra être traitée avec le même matériau.
- Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.
- Le bardage métallique est interdit pour la construction principale.
- Les toitures à la mansard sont interdites.

11.4 - Matériaux de couverture

- Les toitures à 2 pans doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées, courbes et des puits de lumière ou verrières.
- Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.
- Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.
- L'emploi de matériaux récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.
- D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture des habitations

- Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles seront alignées sur les ouvertures des étages inférieurs.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

- Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- Les antennes et paraboles ne doivent pas nuire à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades

● Pour les habitations

- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).
- Pour les constructions dont les façades sont en bardage bois, le bois doit rester de teinte naturelle.

□ Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est interdit.

- Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour les annexes isolées, Les garages et abris de jardin, préfabriqués en PVC, sont interdits.

11.8 - Divers : Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

11.9 - Clôtures

Sur la rue :

- o La plantation d'une haie composée d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 1,50 m est obligatoire,
- o La pose d'un grillage souple ou rigide est facultative. En cas de pose, le grillage ne devra pas dépassé la hauteur de 1,50 m et être de couleur vert ou de teinte sombre,
- o Les plaques de béton et les clôtures opaques sont interdites.
- o Le règlement de construction des opérations d'ensemble à usage d'habitation devra prévoir un ou plusieurs types de portails à utiliser.

Sur les limites séparatives :

- o La plantation d'une haie composée d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 1,80 m est obligatoire,
- o La pose d'un grillage souple ou rigide est facultative. En cas de pose, le grillage ne devra pas dépassé la hauteur de 1,50 m et être de couleur vert ou de teinte sombre,
- o Les plaques de béton et les clôtures opaques sont interdites.

11.10 - Ouvrages divers : Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres devront être dissimulés derrière un dispositif végétal composés d'arbustes d'ornement (lilas, millepertuis, seringat, genêt, forsythia, hibiscus, viorne, spirée, ...).

Article 1AUh 12 - Stationnement des véhicules

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

12.2 - Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

12.3 - Lors d'une opération d'aménagement, des places de stationnement pour les visiteurs seront prévues le long des voiries créées.

Article 1AUh 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Dans le cas d'un programme d'ensemble, des espaces verts communs sont nécessaires.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière.

13.4 - Les plantations doivent être constituées d'espèces d'essences locales, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc. ... (cf. liste en annexe de ce règlement).

13.5 - Les essences invasives sont interdites.

13.6 - Les végétaux de hautes tiges sont interdits,

13.7 - Un arbre fruitier sera planté par 200 m² de parcelle.

13.8 - Des arbres fruitiers seront à planter dans les espaces verts communs.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION 4 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère et vocation de la zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone industrielle et artisanale au Nord 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. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement (Cf document 9 du dossier de PLU).

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

Article 1AUe 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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 ou de défense incendie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux.
- Dans les marges de recul de 10 mètres le long des zones UB et AUh toutes constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de dessertes.

Article 1AUe 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 1AUe 3

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

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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Tout accès sur la déviation de la RN 31 est interdit.

Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert. Les voies devront être conformes aux profils définis dans les orientations d'aménagement (cf. pièce 9 du dossier de PLU).

Article 1AUe 4

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

Eau potable

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

Assainissement

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 L 1331-11 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 vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUe 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article 1AUe 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 minimal de :
 - 60 mètres par rapport à l'axe de la RN31
 - la hauteur de la construction divisée par deux par rapport à l'alignement des RD et des autres voies, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 6 mètres
 - 10 mètres par rapport aux voies départementales de 3ème catégorie.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas de reconstruction après sinistre ou extension de faible importance.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylône, antennes, etc) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées sauf quand les accès et circulations internes à la parcelle ou un projet architectural spécifique le justifient.

Article 1AUe 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 en dehors des marges plantées.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article 1AUe 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.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Article 1AUe 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions liées ou nécessaire au fonctionnement des services publics (transformateur, pylône, antennes, etc...) et aux ouvrages nécessaires à la sécurité et à la mise aux normes des installations (cuves sprinkler...)

Article 1AUe 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, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.
- Pour les activités d'entrepôt et de logistique, la hauteur maximale pourra être portée à 14 mètres au faîtage.
 - Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...).

Article 1AUe 11

Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- 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.
- Les franges urbaines devront avoir un traitement homogène.
- Les projets d'architecture innovante (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

Forme

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

Matériaux et couleurs

- Les couvertures peuvent être réalisées:
 - en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite.

FACADES

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).
- Le bardage bois naturel ou peint, métallique de couleur grise, terre, vert, **bleue**, à l'exclusion du blanc pur.
- Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

OUVERTURES

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

CLOTURES

- Les clôtures devront 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.

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.

DIVERS

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUe 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 constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-d'œuvre de construction ;
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;

- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ;
- Pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface hors-d'œuvre de construction ;
- Pour les entrepôts à usage de stockage ou de logistique, 1 place de stationnement par tranche de 400 m² d'entrepôt ;
- Pour les logements autorisés, 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les stations-services, 12 places de stationnement par station ;
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires.

Article 1AUe 13

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

- Une proportion de 20% au moins de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts, il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².
- Les marges de recul en bordure des voies seront obligatoirement plantées, en dehors des espaces affectés à la voirie et au stationnement (cf pièce 9 dossier de PLU)
- 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. (cf lexique environnement et paysage).
- 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 paysagers de haies vives et être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Des principes paysagers doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m².
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative, et reprendre les dimensions et les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement (cf pièce 9 dossier de PLU).

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article 1AUe 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 l'urbanisation future, dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements.

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 de masse global qui devra envisager le non enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Il est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation de commerce, de service.

Cette zone devra présenter une trame viaire bien reliée au bourg pour éviter son enclavement et participer à la diversification de l'habitat.

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 :

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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 supérieurs à 2,
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m²,
- Les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
 - agricole ou forestier.

Article 2AUh 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 activités de bureaux, de services, à 100 m² pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.
- L'extension des constructions agricoles existantes à la condition que celle-ci soit liée à la mise aux normes des bâtiments d'élevage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***Rappel***

- Les articles ci-dessous non réglementés feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Article 2AUh 3

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

- Non réglementé.

Article 2AUh 4

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

Eau potable

- Non réglementé.

Assainissement**Eaux usées**

- Non réglementé.

Eaux pluviales

- Non réglementé.

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 avec un retrait compris entre 4 et 6 mètres maximum par rapport à l'alignement.
 - 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 non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces 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 - Possibilité d'utilisation du sol**Article 2AUh 14**

Coefficient d'Occupation des Sols

COS égal à 0.

TITRE IV

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES***

CHAPITRE I - 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.

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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
 - de commerce et 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 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 réserves d'eau (bassins tampons) nécessaire à l'irrigation des terrains
- 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.
- Les éoliennes au nord de la RN31 (déviation de Bresles)
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors oeuvre net.

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

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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

Voirie

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

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

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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole, pour les habitations strictement unifamiliales, pour les constructions à usage de loisirs ou à vocation touristique. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de l'ARS.

Assainissement

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 200m², 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 13.31 du Code de l'Environnement et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- 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.

Electricité et télécommunication

- Les branchements sur le réseau électrique 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. Ce retrait sera porté à 75 mètres de l'axe de la RN 31. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles comme indiqué dans l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux 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.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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 15 mètres des Espaces Boisés Classés.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer, Cette disposition ne s'applique pas aux 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.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

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

- Non réglementé.
- les abris de jardin qui sont liés aux constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas excéder 15 m².

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, château d'eau, réservoirs, silos, clochers 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 2 niveaux, soit R + C
- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...).

Article A 11**Aspect extérieur des constructions****GENERALITES**

- 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.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

VOLUMETRIE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

COUVERTURES

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.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

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 (27 x18 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 tôles galvanisées sont interdites.
- Les couvertures des constructions annexes peuvent être en bac acier teinte ardoise ou terre cuite.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- La mise en place de panneaux solaire photovoltaïque est autorisée.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Ordonnement 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.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 constructions à usage agricole peuvent être de préférence en bardage bois, en clins de bois, peints ou non ou en bardage métallique ; la ou les teintes seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse (sable claire ou gamme de vert).
- 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, sans écharpe et peints, soit en PVC, soit en aluminium.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions d'habitation, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur.

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 doivent 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 du même ton que la construction principale s'ils sont réalisés en matériaux destinés à être recouvert.

CLOTURES

- 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.

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.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs).
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

Article A 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.

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 espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE V

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES***

CHAPITRE I - 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 et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

Elle comprend des secteurs :

Un secteur Ns correspondant au site de l'étang communal et à un parcours de pêche

Un secteur Np correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable

Un secteur Nc correspondant aux cressonnières

Un secteur Nce correspond à un secteur d'activité d'élevage

Un secteur NI correspond à des logements isolés situés au sud de la ville.

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

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.

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 :

Dans l'ensemble de la zone N

- 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, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors oeuvre nette (SHON) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur Ns

- les abris de pêche d'une emprise maximale de 12 m² et les équipements publics liés à ce loisir
- un local associatif (halle, auvent, construction ouverte...) d'une emprise maximale de 40 m²
- des locaux sanitaires

Dans le secteur Np

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement de la station de captage de l'eau potable.

Dans le secteur Nc

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticole, activités de pépiniériste, de pépiniériste paysagiste, (y compris les constructions à usage de bureaux, commerces et services liés aux dites activités), sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992.
- Les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R442.2 (alinéa c) du code de l'urbanisme
- Les activités de loisirs liées à l'eau (parcours de pêche), les abris de pêche d'une emprise maximale de 12 m² liés à ce loisir

Dans le secteur Nce

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que l'élevage (y compris les constructions à usage de bureaux, commerces et services liés à cette activité), sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la loi n°92.3 du 3 janvier 1992.

Dans le secteur NI

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface existante à la date d'approbation du PLU et une seule fois.

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

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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Article N 4

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

Rappel

- Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole, pour les habitations strictement unifamiliales, pour les constructions à usage de loisirs ou à vocation touristique. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de l'ARS.

Assainissement

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 200m², 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 13.31 du Code de l'Environnement et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

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

Electricité

- Les branchements sur les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

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.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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 15 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.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

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 contigües devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9**Emprise au sol**

- L'emprise au sol des abris de pêche ne doit pas excéder 12 m².
- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 9 m²
- L'emprise au sol du local associatif (halle, auvent, construction ouverte...) ne doit pas excéder 40 m²
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...).

Article N 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, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les abris de pêche, le local associatif, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes, etc...).

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

Forme

- Pour les abris de pêche, le local associatif 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.

Matériaux et couleurs

- Pour les abris de pêche, le local associatif 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

Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

Matériaux et couleurs

- Les abris de pêche, le local associatif 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 constructions et installations 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)***

- Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 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: Chénaie-charmaie pour les parties boisées.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**Article N 14****Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nsl

Caractère et vocation de la zone Nsl

La zone N est une zone naturelle à protéger et préserver en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels.

Le **secteur Nsl** correspond dans cette zone au périmètre du camping existant et aux deux emplacements réservés (7 et 8) prévus pour son extension.

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

Article Nsl 1

Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article Nsl 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises dans la zone Nsl

- les campings et toutes activités liées à cette activité (aires de loisirs, de jeux, locaux sanitaires, piscine, restauration)
- 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, infrastructures...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- 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,
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface existante à la date d'approbation du PLU et une seule fois.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article Nsl 3

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

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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Article Nsl 4

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

Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour tous les bâtiments.

Assainissement

- 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.
 - Une surface libre de 200m², 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 35-8 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.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Electricité

- Les branchements sur les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article Nsl 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article Nsl 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation se fait à l'alignement ou en retrait.

Article Nsl 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation se fait en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé

Article Nsl 9**Emprise au sol**

Non réglementé

Article Nsl 10**Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment.
- La hauteur de toutes constructions ne devra pas excéder 6m au faîtage ou à l'acrotère.

Article Nsl 11**Aspect extérieur des constructions**

Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières doublées ou non d'un grillage (souple ou rigide, d'une hauteur maximale d'1,80 m et de couleur verte).

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

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- La superficie des espaces restés libre après implantation des constructions ne pourra être inférieure à 50% de la totalité du terrain.

Article Nsl 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

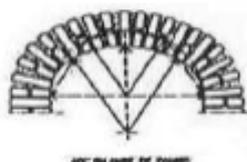
Abri pour animaux : Bâtiment fermé sur 2 côtés

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

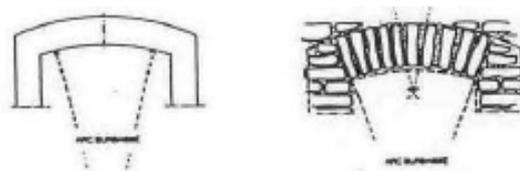
Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

Annexe : construction mineure qui est complémentaire à la construction principales 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



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

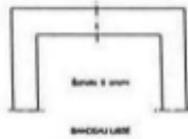


Bandeau : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.

¹ Sources :

La maison rurale en Ile-de-France de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.

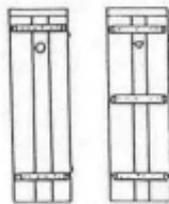
Les maisons paysannes de l'Oise d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.



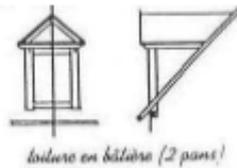
Bardage : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

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 horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

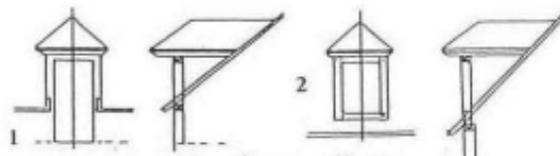


Bâtière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



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

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



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

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



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

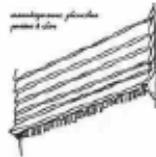
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



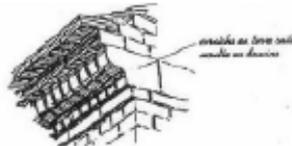
Claveau : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

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

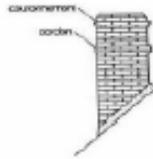
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



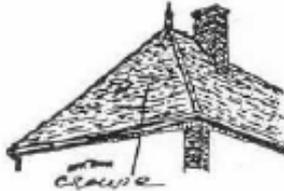
Corniche : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



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

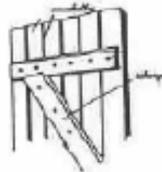


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

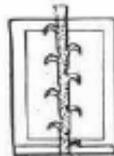


Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

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.

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

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

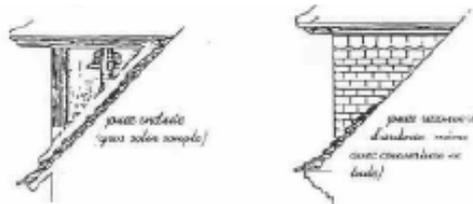


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

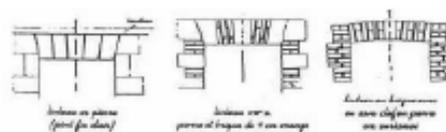


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de tuelle.

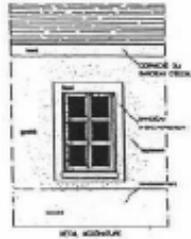
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



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



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



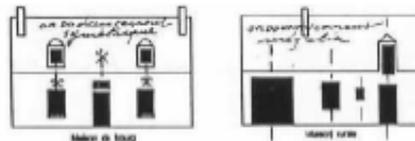
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'u bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

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.

Ordonnancement : composition architecturale rythmée.



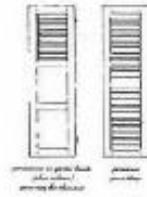
Outeau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



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.

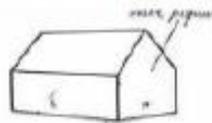


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

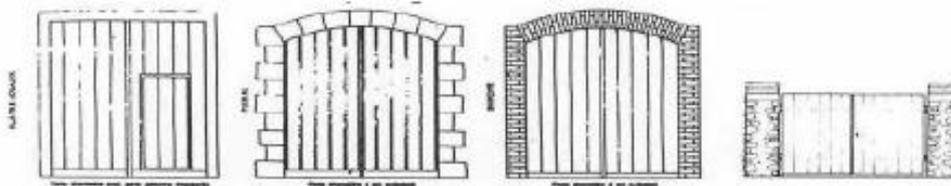


Pierre de taille : pierre de dimension importantes aux faces soigneusement dressées.

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 dimension (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 exprimée 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.

Recepape : 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

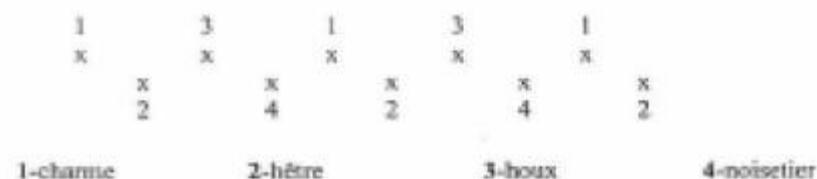
Tiges forestières locales et acclimatées

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

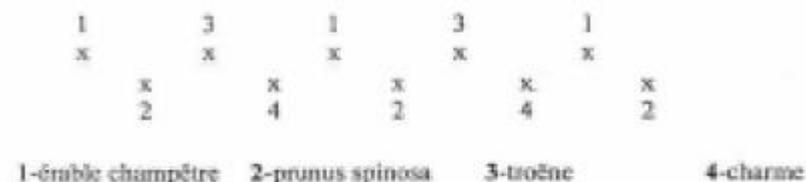
Arbustes locaux

- genévrier commun
- cerisier à grappes
- érable champêtre
- charme commun
- cornouiller sanguin
- cornouiller mâle
- cytise
- troène
- lilas
- noisetier
- viorne obier
- viorne marécageuse
- buis
- prunellier
- houx
- néflier
- if

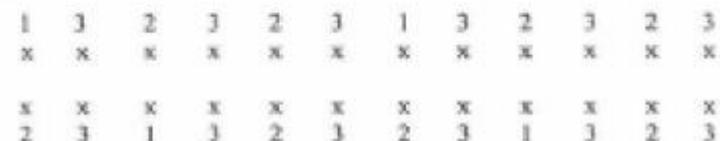
Haie végétale - exemple



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: troène, 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 oeuvre 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 S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. 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.

Ilot : 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.