

*COMMUNE DE TILLE
(OISE)*

PLAN LOCAL D'URBANISME

**EXTRAIT DU RÈGLEMENT
APRÈS MODIFICATION N°1**

Les modifications apportées sont surlignées en jaune

R E G L E M E N T

5

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

Arrêté le:

Approuvé le:

Modifié le:

*Conduite
d'opérations*

*Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise
A.A.T. de Beauvais*

*Bureau
d'études*

*S.A.R.L. d'architecture "Aménager le territoire"
15, rue des Veneurs - 60200 COMPIEGNE
Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37*

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	
	ARTICLE I	p 1
	ARTICLE II	p 1
	ARTICLE III	p 1
	ARTICLE IV	p 3
	ARTICLE V	p 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
	CHAPITRE I ZONE UA	p 5
	CHAPITRE II ZONE UB	p 15
	CHAPITRE III ZONE UC	p 25
	CHAPITRE IV ZONE UH	p 34
	CHAPITRE V ZONE UE	p 44
	CHAPITRE VI ZONE UI	p 51
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	CHAPITRE I ZONE 1AUh	p 59
	CHAPITRE II ZONE 1AUe	p 66
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	CHAPITRE I ZONE A	p 73
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
	CHAPITRE I ZONE N	p 82
ANNEXES		
	LEXIQUE ARCHITECTURAL	
	PETIT LEXIQUE PAYSAGER	
	PLANTATIONS	

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 Tillé

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 agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

UA –correspond au paysage urbain d'origine villageoise

UB –correspond au paysage urbain de type organique; elle correspond aux faubourgs à caractère commerçant.

UC – correspond au paysage urbain de type pavillonnaire.

UD –correspond au paysage urbain de type « Hameau ».

UE – correspond au paysage urbain de type « zone d'activités ». Elle comprend 3 secteurs

- UEa qui correspond à la zone d'activités
- UEb qui correspond au prolongement Sud Est de la zone d'activités
- UEc, qui correspond au secteur d'activités proche du bourg, chemin du calvaire.

UL – correspond à la zone spéciale de l'aéroport de Beauvais-Tillé, qui a pour vocation l'accueil des constructions et installations liées au fonctionnement techniques de l'aérodrome. Elle comprend le secteur : **ULa** qui a pour vocation l'accueil des constructions nécessaires au fonctionnement et au développement de l'aéroport installations techniques, magasins, entrepôts de fret, aires de stationnement, hôtels, restaurants, services, commerces, logements réservés au personnel dont l'activité principale se situe sur l'aéroport dotés d'une isolation acoustique spéciale.

2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'applique les dispositions du titre III :

1AUh - destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation. à court et moyen terme.

1AUe - destinée à l'urbanisation future, correspondant à l'extension de la zone liée aux activités économiques au sud de la commune

2AUh - destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation. à plus long terme..

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

A - Zone agricole.

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

N - Zone naturelle.

Elle comprend le secteur :

Na : destiné aux activités sportives et de loisirs

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

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

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

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

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

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10: Hauteur des constructions Article 11 : Aspect extérieur Article 12 : Stationnement
Article 13: Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14: Coefficient d'occupation du sol

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

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

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

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue 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 Œuvre 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, Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation essentiellement d'habitat, de ferme, de commerces et de services.

Cette zone est constituée d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par brèves séquences de 2 à 3 constructions le long des voies. la continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les ravalements et réparation totale de la toiture sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes 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 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 100m²,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature.
- Les étangs à usage privé.
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² et le stockage lié directement à cette surface de vente.
- Les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières et de la circulation.
- Les boxes à chevaux.
- Les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité.
- Toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs

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,
- 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 constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.
- Les Bâtiments existants ayant un caractère architectural intéressant peuvent être transformés et agrandi en construction à usage d'habitation.

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

Rappel

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

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

Article UA 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.

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 133-1-11 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.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques 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

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement de la voie publique, soit par leur mur pignon, soit par leur mur gouttereau. Cette mesure ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions existantes pour leurs extensions.
- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain.
- Pour une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 20 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit lorsque la construction n'est pas contiguë aux limites séparatives ou à une de ces limites, avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives; dans ce cas, leur hauteur à l'adossement du toit n'excède pas 4 mètres.

Article UA 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.

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

- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un abri par propriété.
- L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux commerces existants, aux activités artisanales existantes, et aux bâtiments agricoles sur les corps de ferme qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UA 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout doit être des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage.
- La hauteur de toute construction à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au faitage

Article UA 11 **Aspect extérieur des constructions**

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

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,

- > aux paysages naturels ou urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions implantées à l'alignement et pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- 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.
- Ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique de type panne flamande.
- 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.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

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

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille, soit d'aspect et de teinte pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable clair rappelant la pierre calcaire régionale avec appareillage en brique artisanale 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. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- le clin et le bardage bois pour les bâtiments annexes est admis.
- Ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

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

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères et de garage. Les portes de garages standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à capucine, soit à fronton maçonné en briques ou en pierre de taille. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

- Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.
- Les volets doivent être en bois et 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. Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à usage d'habitation à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

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 ou en arc surbaissé.

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. S'ils ne sont pas jointifs ou reliés à celle-ci par un mur, leur implantation se fera en limite séparative.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, soit en enduit taloché lisse rappelant la teinte de la pierre calcaire régionale avec appareillage en briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge.
La clôture est, soit un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres, soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage simple.
- les clôtures sur rue existantes en briques devront être conservées et en cas de reconstruction elles seront d'aspect brique artisanale nuancée rouge.

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.
- En limite latérale, les clôtures végétales 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 grillage doublé de plantations d'essences forestières locales. Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

DIVERS

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

Article UA 12

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

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

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1 - Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées

ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2 - Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, réglementées précédemment, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 3 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
- Matérialisées.
- Végétalisées.
- Pour toute création ou construction à usage de bureau :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction
- Pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :
 - Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 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'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.
- 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.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La zone UB correspond au paysage urbain de type organique; elle correspond au faubourg à caractère commerçant.

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'Urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone C du plan d'exposition au bruit

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

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les ravalements et réparation totale de la toiture sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction est interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de la RD 1001.

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

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes 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 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 100m²,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- les étangs à usage privé,
- les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux,
- les boxes à chevaux,
- les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité,
- toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs.

Article UB 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,
- 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 constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.
- Les Bâtiments existants ayant un caractère architectural intéressant peuvent être transformés et agrandi en construction à usage d'habitation.

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 ouverte à la circulation automobile.

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

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.

Rappel

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

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.
- 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.

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 à usage d'habitation, de commerce et de service, seront implantées à l'alignement de la voie publique, soit par leur mur pignon, soit par leur mur gouttereau, dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement. Cette mesure ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions existantes pour leurs extensions.
- Toute construction est interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de la RD 1001 (*article L 147-5 du code de l'Urbanisme*).

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives. La partie de construction qui n'est pas contiguë à la limite séparative doit respecter une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives; dans ce cas, leur hauteur à l'adossement du toit n'excède pas 4 mètres.

Article UB 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, à usage d'habitation.

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

- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un abri par propriété.
- L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux commerces existants, aux activités artisanales existantes, et aux bâtiments agricoles sur les corps de ferme qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article UB 11 **Aspect extérieur des constructions**

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.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions implantées à l'alignement et pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) **en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade** ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- 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 doivent être réalisées:
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique de type panne flamande.
- L'obligation d'utiliser les mêmes matériaux que la construction principale 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.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

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

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte

pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable clair, ocre claire avec appareillage ou pas en brique artisanale 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. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

3) Façades commerciales

- 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, côte 26cm.

OUVERTURES

1) Proportions

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

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes.
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.
- Les volets doivent être en bois et 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. Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à usage d'habitation à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur..
- 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, frise, dans le cas de façade à caractère « bourgeois », ou maison de ville.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
- Les linteaux des ouvertures seront droits ou en arc surbaissé.

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. Lorsque la construction principale est à l'alignement de la voie, s'ils ne sont pas contigus à celle-ci, ils doivent être reliés à la construction principale par un mur.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité.

CLOTURES

- Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.
- Les clôtures sur rue doivent être, soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, soit en enduit taloché lisse de teinte rappelant celle de la pierre calcaire régionale avec appareillage en briques artisanales nuancée rouge.

Les clôtures seront, soit un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètres, soit un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical. Ils peuvent être chaperonnés de briques ou d'un couronnement en pierre de taille reconstitué et doublés ou non d'une haie vive.

En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, ou d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie. **Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.**

DIVERS

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

Article UB 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.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, réglementées précédemment, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues. Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 3 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
 - Matérialisées.
 - Végétalisées.
 - Pour toute création ou construction à usage de bureau :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction
 - Pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :
 - Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - Pour les hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.
- 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.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

- Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

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 ». Elle présente les caractéristiques suivantes:

La vocation est essentiellement l'habitat et des équipements publics. Cette Zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés. Le bâti est implanté en retrait de la voie, en milieu et en fond de parcelle. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'Urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone B et C du plan d'exposition au bruit

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

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les ravalements et réparation totale de la toiture sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction est interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de la RD 1001.

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

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes 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, au delà de 40 m²
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les étangs à usage privé,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- Les bâtiments à usage :
 - industriel
 - commercial
 - hôtel
 - d'entrepôts de toutes nature
- Les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité,
- Toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs

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:

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers,
- Les services dans la mesure où ils font partie de l'habitation et dans la limite d'une surface de 70 m².
- Les extensions des constructions à vocation industrielle existantes.

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

Rappel

Les dispositions de l'article R 111-4* du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

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

Article UC 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.

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 133-1-11 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.

III - 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

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 6 m maximum par rapport à la limite de la voie. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.
- Toute construction est interdites dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de la RD 1001 (*article L 147-5 du code de l'Urbanisme*).
- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain, bande portée à 30 mètres dès lors que la construction principale existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU est implantée en retrait d'au 5 mètres de la voie publique.
- Pour une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les parties de construction non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Article UC 8

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

- Pour les constructions dans l'ensemble de la zone, 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, non visibles de l'espace public et en particulier le long de la RD 1001.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la propriété.
- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, R + 1 + un seul niveau de combles. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

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 doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) 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 ou en panne flamande.
- > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle ou reconstituée et de pose droite.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

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 d'aspect, soit briques apparentes artisanales de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur 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 dans la gamme, de crème, de sable clair à l'exclusion du blanc et du jaune, avec ou sans appareillage en brique artisanale 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

1) 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.

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

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.
- Les volets doivent être d'aspect bois et 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.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales admises sont la corniche peu saillante, le 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, ...). Il n'est pas fixé de pente minimale.
- Les abris de jardin seront d'aspect bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être, soit en briques rouges artisanales, soit pour les matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit bâtard dans les tons de la pierre calcaire. La hauteur du mur bahut sera de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical peint ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.
- En limite latérale les clôtures peuvent être végétale, avec ou non un muret d'une hauteur de 0.40 à 0.60 surmonter d'un grillage. Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint ou métallique constitués d'une grille métallique à barreaudage droit, vertical et peint, avec ou non des panneaux pleins en partie basse.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.

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.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, réglementées précédemment, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 3 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
 - Matérialisées.
 - Végétalisées.
 - Pour toute création ou construction à usage de bureau :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction
 - Pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :
 - Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - Pour les hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.
- 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.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone UD

La zone UD correspond au paysage urbain de type « Hameau ». La zone UD regroupe les hameaux de Morlaine et de Rieux.

Les hameaux présentent les caractéristiques suivantes: une vocation essentiellement d'habitat et de fermes.

Cette zone est constituée d'îlots ouverts peu densifiés, avec un parcellaire très diversifié constitué aussi bien de très petites parcelles que de parcelles de grandes dimensions. Le bâti ancien est implanté de façon ponctuelle le long des voies. La continuité visuelle est due au bâti et aux clôtures minérales et végétales .

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

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toutes modifications de l'aspect extérieur seront soumises à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes 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 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 dépôts de toute nature
- Les étangs à usage privé,
- les boxes à chevaux
- Les bâtiments à usage
> d'activités : entrepôts industriels et commerciaux, industrie, commerces et services,
- Les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité.
- Toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

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

- Les installations classées, 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 liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3

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

Rappel

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

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

Article UD 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.

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

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13 31-11 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.

III - Electricité

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

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées soit à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou leur mur gouttereau, soit avec un retrait de 6 mètres maximum par rapport à la voie publique.
- Les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, peuvent être agrandies.
- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain, bande portée à 30 mètres dès lors que la construction principale existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU est implantée en retrait d'au 5 mètres de la voie publique.
- Pour une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit lorsque la construction n'est pas contiguë aux limites séparatives ou à une de ces limites, avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures.

Article UD 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.

Article UD 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol pour toutes les constructions ne doit pas excéder 35%

Article UD 10 Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, R + 1 + un seul niveau de combles sans dépasser 10 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions et installations destinées à l'activité agricole est portée à 15 mètres au faîtage.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions

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

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- 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 doivent s'adapter au terrain naturel.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être à 2 pentes en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faitage est au moins égale au 1/3 de la longueur de la façade ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Pour les bâtiments agricoles, les toitures doivent être à 2 pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 35 et 55 degrés sur l'horizontale.
- 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 doivent être réalisées:
 - > Soit en ardoise (23x32 cm) de teinte naturelle ou reconstituée et de pose droite.
 - > 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 parure flamande.
- 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.
- La couleur du bardage des toitures doit être de couleur tuile ou gris.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles

FACADES

1) 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.

2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect, soit briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes, avec ou sans appareillage d'aspect et de teinte pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent être d'enduit taloché ou lissé rappelant les mortiers bâtards, de teinte crème, sable et ocre avec ou sans appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.
- Le clin ou le bardage bois est autorisé.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

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. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes peuvent être en bois et peintes, en PVC ou en métal. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.
- Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.
- Les volets doivent être en bois, en PVC ou métallique, et 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.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

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.
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie (essences forestières locales) doublé ou non d'un grillage ou d'un muret en briques artisanales nuancées rouge. La hauteur de la clôture devra être comprise entre 1,50 mètres et 1.80 mètres maximum.
- En limite latérale, les clôtures devront être constituées d'une haie avec ou sans muret d'une hauteur située entre 0,40m et 0,80m, doublé ou non d'un grillage. Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.

Article UD 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.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, **réglementées précédemment**, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 50m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 10 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
- Matérialisées.
- Végétalisées.
- Pour toute création ou construction à usage de bureau :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction
- Pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :
 - Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.

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

Article UD 13

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

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.
- 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.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UD 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE V

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 présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'activités industrielles, artisanales et de services. Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone B et C du plan d'exposition au bruit.

La zone UE comprend quatre secteurs :

- UEa qui correspond à la zone d'activités
- UEb qui correspond au prolongement Sud-Est de la zone d'activités en dehors du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire
- UEc qui correspond au secteur d'activités proche du bourg, chemin de calvaire
- UE Ecoparc qui correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée le 30 mars 2010 et qui est destinée à la réalisation du futur éco parc communautaire.

Au sein du secteur UE Ecoparc, deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le sous-secteur « b » affecté aux bureaux, aux activités industrielles ou artisanales ;
- Le sous-secteur « d » affecté à la réalisation du centre des congrès et des expositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur UE Ecoparc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes 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,
- d'équipement collectif lié aux sports et loisirs
- agricole ou forestier
- les établissements hippiques
- les constructions à usage d'habitation
- les entrepôts sous réserve des dispositions de l'article 2.
- dans tous les secteurs sauf le secteur UEc, les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique autres que celles strictement nécessaires à l'activité
- dans tous les secteurs sauf le secteur UEc, la création de places de stationnement en cas de bâtiment existant non occupé.

Dans le secteur UE Ecoparc, sont interdites les occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux énumérés à l'article 2.

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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc, sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances notamment de bruit et qu'elles soient compatibles avec les zones d'habitat voisines
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone UEa, à condition qu'elles soient compatibles avec la présence des salariés des entreprises voisines et qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires à celles déjà existantes.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que les dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale.
- Pour les habitations et leurs annexes faisant partie intégrante du bâtiment d'activités : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité.
- Les commerces non liés à l'alimentation humaine.
- Les entrepôts d'une superficie supérieure à la surface de l'activité exercée.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels de la zone.

En secteur UE Ecoparc sont autorisées :

- en sous-secteur « b », les constructions et installations dès lors qu'elles sont affectées à un usage :

- de bureau ;
- d'activités industrielles ou artisanales ;
- d'entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale.

Sont autorisés en sous-secteur « b » tout équipement, construction ou installation répondant au besoin d'un service public ou d'intérêt collectif compatible avec le voisinage des activités artisanales, industrielles et tertiaires accueillies dans la ZAC.

- en sous-secteur « d », les constructions affectées à la réalisation du centre des congrès et des expositions.

Dans tout le secteur UE Ecoparc, sont autorisées outre les postes de gardien les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

I - Accès

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

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la route départementale RD1001.

II – Voirie

Les constructions et 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 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

2) Eaux pluviales

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

- 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 secteur UE Ecoparc :

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Dès lors, toute opération, quelles qu'en soient la nature et l'étendue, est soumise à des prescriptions particulières qui conduisent à ne pas augmenter les apports d'eaux pluviales par rapport à l'état existant, en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant au maximum l'infiltration. Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition pouvant ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite

de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

III - 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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 35 m de l'axe de la RD1001.

En secteur UE Ecoparc :

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles-ci peuvent être admises pour les postes de gardien.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord) et d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des bretelles d'accès.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc et dans le secteur UEa :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à ces limites.

Dans la zone UEa :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites. Les constructions (y compris les extensions d'un bâtiment existant) dont la hauteur maximale ne dépasse 7 mètres pourront venir sur une des limites séparatives latérales en respectant le retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux autres limites.
- Les constructions relevant des installations classées devront être implantées à une distance de 19 mètres des limites séparatives.

En secteur UE Ecoparc :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives. Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- Les ouvrages techniques (tels que transformateurs, compresseurs, armoires électriques, ...)
- Les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement, ...)

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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Pour les constructions relevant de la réglementation des installations classées, une distance d'au moins 19 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En secteur UE Ecoparc :

- Non réglementé.

Dans la zone UEa :

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Pour les constructions relevant de la réglementation des installations classées, une distance d'au moins 19 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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage du toit, sous réserve de contraintes liées à l'activité aéronautique.

En secteur UE Ecoparc :

Le sous-secteur UE Ecoparc « b », la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage du toit, sous réserve de contraintes plus sévères liées à l'activité aéronautique.

Pour le sous-secteur UE Ecoparc « d » cet article est non règlementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels et urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux...), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - soit à deux pentes comprises entre 10° et 20° sur l'horizontale.
 - soit plates

2) Matériaux.

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

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect 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 claire correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être d'aspect bois naturel ou peint, PVC ou métallique laqué.

3) Clôtures.

- Les clôtures pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage d'une hauteur de 2 m.

En secteur UE Ecoparc :

Non réglementé.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

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

En secteur UE Ecoparc :

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les locaux à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Pour les établissements industriels :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts :

- 1 place de stationnement par 350 m² de surface hors œuvre de construction.

Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

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

Dans la zone UE hors UEc :

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

- Sont autorisées les places de stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
- Matérialisées.
- Végétalisées.

Dans la zone UEc :

- Sont autorisées les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, nécessaires à l'activité ou induites par la reconversion de l'activité initiale.

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain, ou induite par la reconversion de l'activité initiale
- Matérialisées.
- Végétalisées.

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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc :

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

En secteur UE Ecoparc :

- Au moins 20% de la surface globale du terrain devra être végétalisée (plantée ou engazonnée).
- Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface végétalisée.
- Le long des limites de propriété, une bande d'une largeur d'au moins 1,5 mètre devra être plantée d'arbres ou d'arbustes ou d'une haie arborée (hors accès).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère et vocation de la zone UL

La zone UL zone spéciale de l'aéroport de Beauvais-Tillé, qui a pour vocation l'accueil des constructions et installations liées au fonctionnement techniques de l'aérodrome.

Elle comprend **un secteur ULa** qui a pour vocation l'accueil des constructions nécessaires au fonctionnement et au développement de l'aéroport installations techniques, magasins, entrepôts de fret, aires de stationnement, hôtels, restaurants, services, commerces, logements réservés au personnel dont l'activité principale se situe sur l'aéroport dotés d'une isolation acoustique spéciale.

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone A, zone B, zone C du plan d'exposition au bruit.

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

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2

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

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

Zone UL (hormis ULa)

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures aéroportuaires.

- 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,
- l'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre,

Secteur ULa

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- toutes les constructions et installations nécessaire au fonctionnement et au développement de l'aérodrome : installations techniques, hangars, magasins, entrepôt de fret, hôtel, restaurants, parking couvert, aires de stationnement, extérieures commerces, logements réservés au personnel dont l'activité principale se situe sur l'aéroport dotés d'une isolation acoustique spéciale.
- l'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3

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

Zone UL

- Non réglementé.

Secteur ULa

I - Accès

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

II – Voirie

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

Article UL 4

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

Zone UL

I - Eau potable

- Non réglementé

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Non réglementé

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.

III - Electricité

- Non réglementé

Secteur ULa

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

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

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

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.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UL 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article UL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UL

- Les constructions devront être implantées soit en retrait, soit à l'alignement de la voie.

Secteur ULa

- Toutes les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- L'implantation des façades des nouvelles constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et éléments techniques liés au fonctionnement de l'aéroport.

Article UL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UL

- Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Secteur ULa

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

Article UL 8

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

Zone UL

- Non réglementé

Secteur ULa

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et éléments techniques liés au fonctionnement de l'aéroport.

Article UL 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL 10

Hauteur maximum des constructions

Zone UL

- Non réglementé

Secteur ULa

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels

que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, R + un seul niveau de combles. La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et éléments techniques liés au fonctionnement de l'aéroport.

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions

Zone UL

- Non réglementé

Secteur ULa

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront:
 - > soit à deux pentes comprises entre 45° et 55° sur l'horizontale pour les constructions à usage d'habitation.
 - > soit à deux pentes comprises entre 10° et 20° sur l'horizontale pour les bâtiments techniques
 - > soit plates

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - > en ardoise de pose droite
 - > en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect 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 clair) à l'exclusion du blanc pur et du jaune.
- Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être d'aspect bois naturel ou peint, PVC ou métallique laqué.

3) Clôtures.

- Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage d'une hauteur de 2 m.

Article UL 12

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

Zone UL

- Non réglementé

Secteur ULa

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

Article UL 13

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

Pour l'ensemble de la zone :

- Hauteur des arbres des arbres doit être compatible avec les contraintes et les servitudes.

Secteur ULa

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article UL 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère et vocation de la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, et qui doit faire l'objet d'un plan d'ensemble. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et d'équipements (salle multifonctions) dans laquelle l'aménageur est tenu de financer les VRD suivant un schéma d'organisation annexé au présent règlement. Des orientations d'aménagement fixent l'organisation urbaine des deux sites concernés par cette zone.

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

Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue 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.
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m².
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole ou forestier

- -Les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, au-delà de 49 par propriété.
- -Toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs

Article 1AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Non réglementé.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh 3

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

I - Accès

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

II – Voirie

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

Article 1AUh 4

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

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.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait compris entre 3 et 8 mètres par rapport à la limite riveraine, par le mur goutteau ou le mur pignon.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.
- Ces mesures ne s'appliquent aux équipements publics.

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

- Les constructions doivent être implantées soit, avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites, soit sur une seule de ces limites.
- Cette mesure ne s'applique aux équipements publics.

Article 1AUh 8

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

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Cette mesure ne s'applique aux équipements publics.

Article 1AUh 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m² dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Cette mesure ne s'applique aux équipements publics.

Article 1AUh 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, R + 1 + un seul niveau de combles. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.
- Cette mesure ne s'applique aux équipements publics.

Article 1AUh 11

Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

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

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > aux sites,

- > aux paysages naturels et urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes comprises entre 40 et 45° sur l'horizontale pour les constructions de type R+C et entre 35 et 45° pour les constructions de type R+1+C et pour les commerces.
- Cette mesure ne s'applique aux équipements publics.

2) Matériaux.

- Les couvertures peuvent être réalisées :
 - > en tuile plate petit moule (80/65 m²),
 - > en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum et présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte ou en parure flamande
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle ou reconstituée et de pose droite.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les relevés de toiture (chiens assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

FACADES

1) Composition

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

2) Ordonnancement des ouvertures

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

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, de sable et d'ocre clair à l'exclusion du blanc pur, avec appareillage (soubassement, chaînage d'angles, corniche, bandeau d'étage, appuis et linteaux des baies,...), en brique artisanale de teinte nuance rouge.

OUVERTURES

1) Proportions

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

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être, soit d'aspect bois et peintes, soit d'aspect PVC blanc ou en métal laqué. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois et peints, à barre horizontale sans écharpe.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage ou non. La hauteur de la clôture sera de 1,80 m.
- Les clôtures des autres limites pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage, avec ou non un muret en maçonnerie d'une hauteur de 0,40 m.
- Les portails seront de forme simple (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites), soit à barraudage vertical et droit, soit en panneau plein, en bois ou métallique et peint.

DIVERS

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

Article 1AUh 12

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

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

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :
 - 1- Deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.
 - 2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 3 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
- Matérialisées.
- Végétalisées.
- Pour toute création ou construction à usage de bureau :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction

- Pour les établissements à usage d'activités artisanales :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.

- Pour les hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.

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

Article 1AUh 13

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

- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 50% de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUh 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe Ecoparc

Caractère et vocation de la ZONE 1AUe Ecoparc

La zone 1AUe Ecoparc est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, et qui doit faire l'objet d'un plan d'ensemble. Elle correspond à l'extension de la zone liée aux activités économiques au sud de la commune et elle est contenue dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée le 30 mars 2010 et qui est destinée à la réalisation du futur écoparc communautaire.

Cette zone est vouée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux ainsi que de l'aménagement de ses équipements connexes.

Au sein de cette zone, la répartition des activités et des équipements se fait entre 3 secteurs :

- Le secteur « a » affecté aux activités industrielles et d'entrepôts ;
- Le secteur « b » affecté aux bureaux, activités industrielles et artisanales ;
- Le secteur « c » affecté aux commerces et aux bureaux.

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'Urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone B et C du plan d'exposition au bruit.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- en secteur « a », les constructions et installations dès lors qu'elles sont affectées à un usage:
 - d'activités industrielles
 - d'entrepôts
- en secteur « b », les constructions et installations dès lors qu'elles sont affectées à un usage:
 - de bureau
 - d'activités industrielles ou artisanales
 - d'entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale
- en secteur « c », », les constructions et installations dès lors qu'elles sont affectées à un usage :
 - de commerces
 - de bureaux
- dans tout le secteur :
 - Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur fonctionnement et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités
 - Les postes de gardien

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 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 ou privée.

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

II – Voirie

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

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

I – Eau potable

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

II – Assainissement

1) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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.

2) Eaux pluviales

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Dès lors, toute opération, quelles qu'en soient la nature et l'étendue, est soumise à des prescriptions particulières qui conduisent à ne pas augmenter les apports d'eaux pluviales par rapport à l'état existant, en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant au maximum l'infiltration. Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition pouvant ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

III – Electricité et Téléphonie

La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique seront obligatoirement prévues en souterrain à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles-ci peuvent être admises pour les postes de gardien.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord).

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives. Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- les ouvrages techniques (tels que transformateurs, compresseurs, armoires électriques,...) ;
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUe Ecoparc « b » et « c », la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage du toit, sous réserve de contraintes plus sévères liées à l'activité aéronautique.

Pour le secteur 1AUe Ecoparc « a » cet article est non règlementé.

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les locaux à usage artisanal :
 - 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements industriels :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les entrepôts :
 - 1 place de stationnement par 350 m² de surface hors œuvre de construction.

Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

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

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Au moins 20% de la surface globale du terrain devra être végétalisée (plantée ou engazonnée).
- Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface végétalisée.
- Le long des limites de propriété, une bande d'une largeur d'au moins 1,5 mètre devra être plantée d'arbres ou d'arbustes ou d'une haie arborée (hors accès).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe Ecoparc - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE I

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 financer la réalisation des équipements.

Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Une orientation d'aménagement fixe l'organisation urbaine de cette zone.

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 stationnement de caravanes 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.
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m².
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'équipements liés aux sports et loisirs
 - agricole ou forestier
 - équipement hôtelier

- Les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, au-delà de 49 par propriété.
- Toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs

Article 2AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les activités de bureaux, de services, de commerces inférieurs à 100 m² ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUh 3

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

- Non réglementé

Article 2AUh 4

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

I - Eau potable

- Non réglementé

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Non réglementé

2) Eaux pluviales

- Non réglementé

III - Electricité

- Non réglementé

Article 2AUh 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite riveraine, par le mur goutteau ou le mur pignon.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.

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

- Les constructions doivent être implantées soit, avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites, soit sur une seule de 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

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

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :
 - 1- Deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.
 - 2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 3 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.

- Matérialisées.

- Végétalisées.

- Pour toute création ou construction à usage de bureau :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction

- Pour les établissements à usage d'activités artisanales :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.

- Pour les hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.

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

Article 2AUh 13

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

- Non réglementé.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 2AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

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

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'Urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone B et C du plan d'exposition au bruit

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles et forestières (article L 441-2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.

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

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes 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 non liées à l'activité agricole,
- 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
- Les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique autres que celles nécessaires à l'usage de l'habitation
 - La création de places de stationnement en cas de bâtiment existant non occupé.
 - La création de parking en cas de bâtiments à usage d'activités – Seul le stationnement lié à l'activité est autorisé.
 - La création de parking autre que celles énumérées ci-dessus

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 et leurs annexes 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 ...).
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages et installations liées à l'irrigation nécessaire aux activités agricoles.
- Les supports nécessaires aux équipements d'aide à l'atterrissage (déflecteur, rampes lumineuses,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3

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

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

II - Voirie

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

Article A 4

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

I - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicité que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'Urbanisme soient respectées que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement 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.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331- 10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins:
> 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

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.
- Par ailleurs un recul de 4 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article A 8

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

- Non réglementé

Article A 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, soit R+1+C.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

VOLUMETRIE

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
- Les constructions traditionnelles présentent habituellement une longueur de façade (mur gouttereau) importante, ce mode architectural devra être préservé.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- 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.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :
 - > en tuile plate petit modèle (80/m² environ)
 - > en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.

- 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.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

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

2) Ordonnancement des ouvertures

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

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en briques artisanales de teinte rouge nuancé. 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 crème, de sable ou d'ocre claire à l'exclusion du blanc pur et du jaune).
- Les constructions à usage agricole peuvent être de préférence en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non.
- 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 en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois, à barres horizontales, sans écharpe et peints.
- Les volets extérieurs à enroulement ne sont pas autorisés.

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 y compris vérandas doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou en bois peint ou non.

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.

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.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site.

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :
 - 1- Deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site.

Les places créées devront être :

 - Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
 - Matérialisées.
 - Végétalisées.

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'implantation des plantations doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies devront être composées dans le registre des haies champêtres locales
(charme, aubépines, fusain d'Europe, cornouillers , viornes , érable champêtre...)

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence de l'eau. Cette zone regroupe les principaux vallons et la vallée de la Liovette et à la protection de la future zone d'habitat.

Cette zone est concernée par l'article L 147-5 du code de l'urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustique, zone B et C du plan d'exposition au bruit.

Elle comprend un secteur Na destiné aux activités sportives et de loisirs

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les dispositions de l'article N sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances

I- Rappels :

- 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.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur ; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique autres que celles nécessaires à l'usage de l'habitation
- La création de places de stationnement en cas de bâtiment existant non occupé.

- La création de parking en cas de bâtiments à usage d'activités – Seul le stationnement lié à l'activité est autorisé.
 - La création de parking autre que celles énumérées ci-dessus
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

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

Dans la zone N

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique ou pédagogique lié à l'environnement à usage collectif.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- l'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre,
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10,

Dans le secteur Na:

- Les installations et constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des activités sportives et de loisirs.
- la réparation et l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher hors œuvre,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

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

I - Accès

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

II - Voirie

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

Article N 4

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

Rappel

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

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions à usage d'habitation 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 (système séparatif ou unitaire).
- Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau 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 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.

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 - Téléphone - Télédistribution

- Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, 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 nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

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

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour l'ensemble de la zone, les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- 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.
- Par ailleurs, un recul de 30 mètres doit être respecté par rapport aux espaces boisés classés ou à créer et un recul de 4 mètres par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien..

Article N 8

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

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

Article N 9

Emprise au sol

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

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, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- Les installations et constructions liées à l'exploitation et à l'entretien des activités sportives et de loisirs, la hauteur est limitée à 15 mètres au faîtage.

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. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une architecture à caractère innovant.

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.
 - Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

VOLUMETRIE

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, à usage d'activités forestières ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, d'abris pour animaux, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
 - en tuile plate petit modèle
 - En tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m² au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
 - En ardoise (27x18 cm environ) de pose droite.

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

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole et à usage d'activités forestières ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux, ni aux bâtiments à usage d'activités sportives ou de loisirs.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille, moellon ou brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, sable ou ocre clair à l'exclusion du blanc pur).
- Les bâtiments à usage agricole peuvent être réalisés en bardage métallique peint ou en bardage bois peint ou non.
- Les bâtiments à usage d'activités sportives ou de loisirs peuvent être réalisés en bardage bois naturel.
- 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole, ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, et aux abris pour animaux, ni aux bâtiments à usage d'activités sportives ou de loisirs

2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : d'aspect bois et peints, soit à barre horizontale sans écharpe.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole, ou liées à la gestion et à l'observation des espaces naturels, et aux abris pour animaux, ni aux bâtiments à usage d'activités sportives ou de loisirs

MODÉNATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.
- Pour les annexes accolées à la construction principale ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

CLOTURES

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

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Dans le cas d'impossibilité technique, elles doivent être masquées par une haie végétale.

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.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site.

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :
 - 1- Deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.
- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site. Les places créées devront être :
 - Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
 - Matérialisées.
 - Végétalisées.

Article N 13

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

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.

- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante: Chénaie-charmaie pour le parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie-frénaie).

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14 Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ANNEXES

Lexique architectural

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

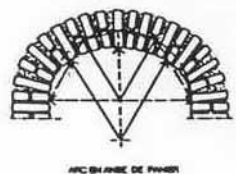
Abri pour animaux : Bâtiment fermé sur 2 côtés

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

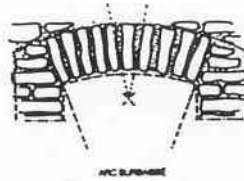
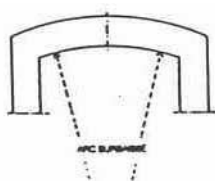
Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

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



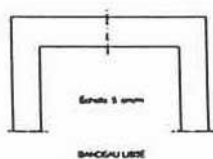
Arc surbaissé : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



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



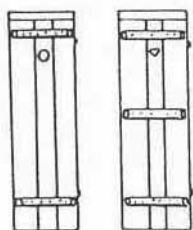
Bandeau : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



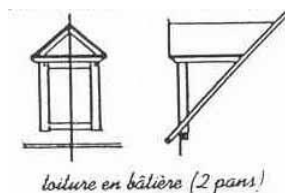
Bardage : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

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.

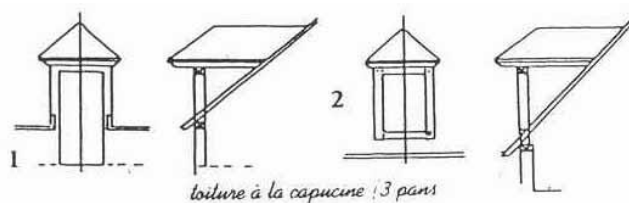


Batière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



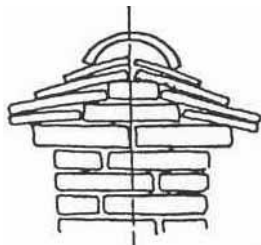
Beurré (joint) : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

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



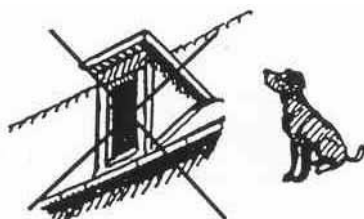
Chaînage : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

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



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

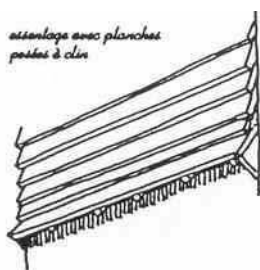
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



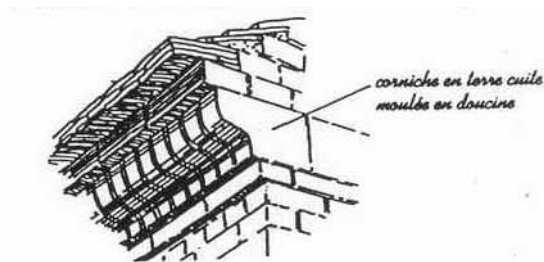
Claveau : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

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

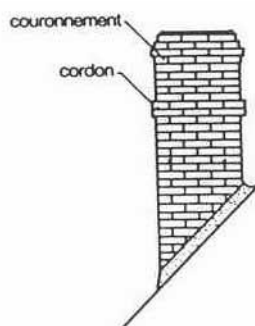
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



Corniche : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



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

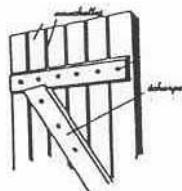


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».

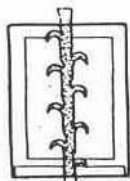


Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

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.

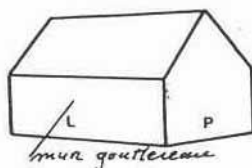
Enduit : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

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

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

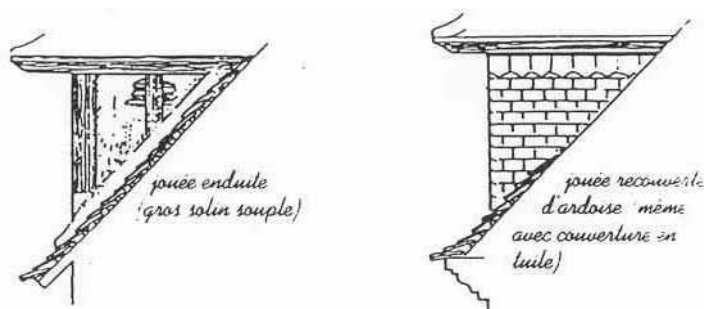


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

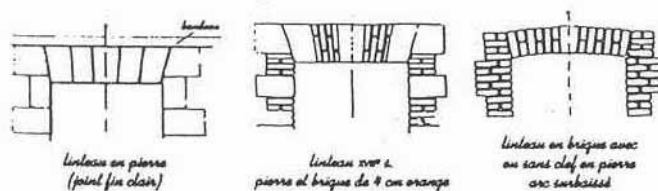


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

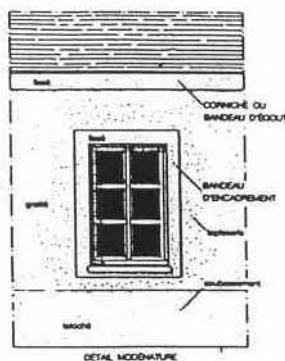
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



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



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



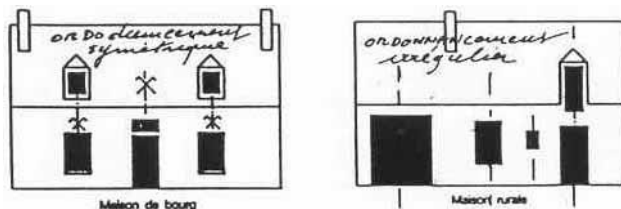
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'u bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

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.

Ordonnement : composition architecturale rythmée.



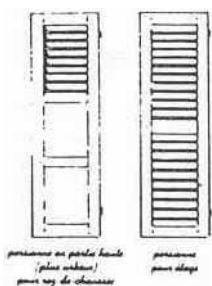
Outeau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



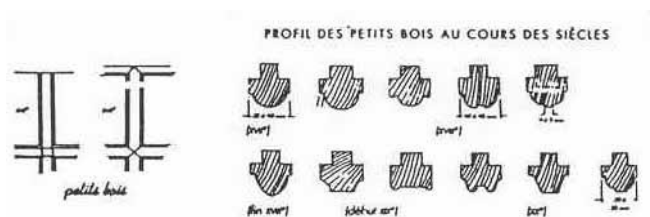
Parpaing : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

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

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

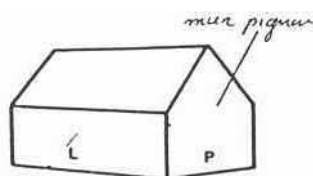


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

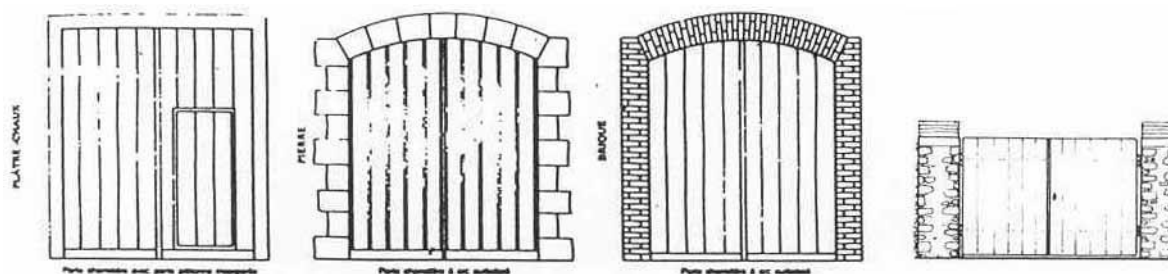


Pierre de taille : pierre de dimension importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon : partie supérieure 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 exprimé en m³

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.

Petit lexique paysager.

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.

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

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

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 destinée 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.

Receppe : 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

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • tilleuls • frêne • charme • merisier • hêtre • bouleaux | <ul style="list-style-type: none"> • chênes • peupliers • érable sycomore • érable plane • érable champêtre • pin sylvestre | <ul style="list-style-type: none"> • pin laricio • saules (marsault, blanc, ...) • aulnes • châtaignier |
|--|---|---|

Arbustes locaux

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • genévrier commun • cerisier à grappes • érable champêtre • charme commun • cornouiller sanguin • cornouiller mâle | <ul style="list-style-type: none"> • cytise • troëne • lilas • noisetier • viorne obier • viorne mancienne | <ul style="list-style-type: none"> • buis • prunellier • houx • néflier • if |
|--|--|---|

Haie végétale - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
1-charme	2-hêtre	3-houx	4-noisetier	

Petit brise vent - exemple

1	3	1	3	1
x	x	x	x	x
	x	x	x	x
	2	4	2	4
1-érable champêtre	2-prunus spinosa	3-troëne	4-charme	

Bande boisée - exemple

1	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2	3
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	2	3	1	3	2	3	2	3	1	3	2

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

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

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