

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE Ua	Page 3
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	Page 11
CHAPITRE 3 - ZONE Uc	Page 15
CHAPITRE 4 - ZONE Ud	Page 20

TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	Page 27
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	Page 34
CHAPITRE 3 - ZONE 3AU	Page 39

TITRE III - Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 - ZONE A	Page 46
CHAPITRE 2 - ZONE N	Page 52

TITRE IV - Emplacements réservés

Page 57

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère et vocation de la zone :

La zone urbaine concerne non seulement le territoire déjà urbanisé mais également les terrains déjà équipés ou susceptibles de l'être à court terme par la collectivité.

Elle constitue le noyau de la commune et les hameaux de Mesnil Sterling et Mancheville où coexistent l'habitat, les ouvrages publics et les installations d'intérêt général, les activités artisanales (non nuisantes), les commerces, services et équipement de loisirs, sportifs et culturels compatibles entre eux et avec l'habitat.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Uai** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI,
- **le secteur Uar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.
- **le secteur Uari**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axes de ruissellement.

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

ARTICLE Ua 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 juillet 1976 et ses textes,

1.2 - Les constructions à destination d'activités industrielles,

1.3 - Les constructions et installations classées liées et nécessaires à l'activité agricole,

1.4 - Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne au voisinage ou à la circulation,

1.5 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.6 - Le stationnement des caravanes au sens des articles R443-4 à 5 du CU,

1.7 - Les dépôts de ferrailles, vieux véhicules désaffectés, vieux matériaux et déchets au sens de la Loi du 15 Juillet 1975,

1.8 - Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444-1 et suivants du CU,

1.9 - L'ouverture de carrières,

1.10 - Les discothèques et dancing.

1.11 - Dans le secteur Ua indicés « i », sont interdits :

1.11.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.11.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.11.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.11.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.11.5 - les sous-sols.

1.12 - Dans les secteurs Ua indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Les constructions des ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant la zone,

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux impératifs techniques,

2.4 - Le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article Ua1,

2.5 - Les établissements, la construction d'équipements, de locaux divers, les services, les équipements sportifs, de loisirs, culturels publics, les constructions à usage d'activités (artisanat, industrie, entrepôt) ou commerciales à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, en particulier l'habitat proche, des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,

2.6 - Dans les secteurs Ua indicés « i », seules sont autorisées :

- 2.8.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- 2.8.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.7 - Dans le secteur Ua indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.9.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.9.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.9.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.9.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

3.3 - Dans le cas d'immeubles, les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.4 - Les constructions ou installations neuves situées dans des parcelles desservies par la RD925 et une autre voie doivent en priorité utiliser la voie secondaire et non la RD.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

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

4.2.2 - En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront 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 ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

4.2.3 - Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE Ua 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement ou en alignement.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % de la parcelle.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus les combles aménageables.

10.2 - Toute construction édifiée en ordre continu peut, même si elle dépasse la hauteur autorisée par rapport à l'alignement opposé, avoir une hauteur égale aux immeubles attenants en bon état.

10.3 - N'est pas soumis à ces règles de hauteur, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

11.1 - Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.3 - Volumes et terrassements

11.3.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.3.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.3.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.3.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3.6 - Sont interdits également les pentes d'accès aux sous-sols établies au droit de l'alignement. Les accès sous-sol seront reportés en pignon ou façade arrière.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.4.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.5 - Matériaux de couverture

11.5.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles ardoises naturelles ou matériaux à teinte similaire)

11.5.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.5.3 - Pour les constructions à usage d'activité artisanale, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics. L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.6 - Ouvertures en toiture

11.6.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

11.6.2 - L'emploi des lucarnes est recommandé, mais sera étudié au cas par cas.

11.6.3 - Les châssis de toit (velux) seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.7 - Les capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.8 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.9 - Matériaux des façades

11.9.1 - Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

- Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.9.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

- L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant d'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibro-ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

11.9.3 - Pour les abris de jardins, les annexes

- Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.
- L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.10 - Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres ou baies vitrées.

11.11 - Clôtures en façade :

11.11.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

11.11.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.11.3 - Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- Soit par un muret, en briques apparentes ou enduit. Ce muret, si sa hauteur n'excède pas 1 m, peut être surmonté d'un barreaudage, ou d'une lisse horizontale et doit être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

11.11.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé, bien que déconseillés, peuvent être autorisés en façade, en limites séparatives et en fond de propriété.

11.11.5 - L'emploi de grands portails en bois, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.11.6 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
12.2 - Les portails seront installés en retrait de 3 m de l'alignement.

ARTICLE Ua 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères. Les thuyas sont interdits.
13.2 - Les friches et dépôts sont interdits.
13.3 - Espaces verts sur parcelle : Les espaces libres doivent être entretenus.
13.4 - Espaces verts communs : dans le cas de lotissement ou d'opération d'habitat :
 - d'un hectare et plus : 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition ;
 - de moins d'un hectare : 5% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition.
- 13.5 - Espaces verts sur aires de stationnement :
 - les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs et d'activités d'accompagnement.

- **le secteur Ubr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE Ub 1 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Le stationnement des caravanes (art. R.443-4).

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf les terrains aménagés pour l'accueil des camping-cars :

- permanents (art. R.443-7),
- saisonniers (art. R.443-8.1).

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.

1.5 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.

1.6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.

1.7 - Dans les secteurs Ub indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont autorisées les constructions nécessaires aux équipements publics, scolaires, sportifs et autres activités d'accompagnement.

2.2 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Dans le secteur Ub indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.2.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.2.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.2.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.2.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.4 - Les aires de camping-cars.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 - Accès

- 3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2 - 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.
- 3.1.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- 4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de la limite de propriété avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Aspect

11.4 - Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

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

13.3 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Caractère et vocation de la zone :

Zone correspondant à la zone d'activités commerciales.

- **Un secteur de zone U_{cr}** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE U_c 1- TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2, et les constructions à usage de productions agricoles ;
- 1.2 - Les activités, installations ou établissements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de provoquer des désagréments olfactifs, acoustiques, ou encore visuels trop importants pour le voisinage, de porter atteinte au milieu naturel, de perturber la circulation ;
- 1.3 - Les terrains de campings et de caravaning,
- 1.4 - L'ouverture de carrière,
- 1.5 - Les affouillements et exhaussement de sols non liés à des impératifs techniques ;
- 1.6 - Les dépôts d'objets encombrants et de déchets,
- 1.7 - Dans les secteurs U_c indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE U_c 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2 - L'aménagement et l'extension des constructions et installations préexistantes compatibles avec la zone,
- 2.3 - La construction de nouveaux établissements commerciaux.

2.4 - Dans le secteur Uc indicés « r », seuls sont autorisés :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire du réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être, en tout état de cause, conçus pour être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public uniquement des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des toitures est limitée à 15 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

10.2 - Les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

10.3 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisés.

11.3 - Les matériaux de façades seront de bonne qualité, les couleurs devront être discrètes et s'harmoniser entre elles.

11.4 - Sauf législation spécifique, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de haut.

11.5 - D'un modèle simple, il est recommandé qu'elles soient constituées de :

11.5.1 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre de haut surmonté d'une partie à claire-voie d'un mètre, doublé sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme inférieure à 2 mètres.

11.5.2 - soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'un maximum de 2 mètres. Les murs pleins sont interdits sauf justification propre à la nature de l'activité.

11.6 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

12.3 - Il est exigé :

12.3.1 - Pour les établissements artisanaux

Une place de stationnement pour les voitures à raison de 25 m² de la surface hors œuvre de construction. Ce nombre peut être moindre (sans être néanmoins inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre brute) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 25 m².

A ces places de stationnement pour les voitures personnelles s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.2 - Pour les constructions à usage de bureaux (bâtiments publics compris)

Au moins 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite nette doivent être affectés au stationnement.

12.3.3 - Pour les établissements commerciaux

Au moins 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, à partir de 100 m² de surface de vente, doivent être affectés au stationnement.

12.3.4 - Autres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères. Les Thuyas sont interdits.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.3 - Il doit être planté au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 150 m² de surface non destinés à la construction.

13.4 - Les parcs de stationnement doivent être également plantés.

13.5 - Des rideaux d'arbres pourront être exigés pour marquer certains dépôts ou installations.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

Caractère et vocation de la zone :

Cette zone correspond à la zone d'activités, vouée à l'activité industrielle et artisanale et tertiaire.

- **Un secteur de zone Udi** a été créé. Il reprend les axes de ruissellement suivant l'étude SOGETI.
- **Un secteur de zone Udr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE Ud 1- TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2, et les constructions à usage de productions agricoles ;

1.2 - Les activités, installations ou établissements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de provoquer des désagréments olfactifs, acoustiques, ou encore visuels trop importants pour le voisinage, de porter atteinte au milieu naturel, de perturber la circulation ;

1.3 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.4 - L'ouverture de carrière,

1.5 - Les affouillements et exhaussement de sols non liés à des impératifs techniques ;

1.6 - Les dépôts d'objets encombrants et de déchets.

1.7 - Dans le secteur Ud indicés « i », sont interdits :

1.7.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.7.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.7.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.7.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.7.5 - les sous-sols.

1.8 - Dans les secteurs Ud indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ud 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Les constructions à usage industriel et les installations classées, l'aménagement et l'extension des constructions et installations préexistantes quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.3 - Les services tertiaires, sociaux, sportifs ou de loisirs directement liés aux activités industriels, de services et artisanales.

2.4 - Dans le secteur Udi, seules sont autorisées :

- 2.4.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- 2.4.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.5 - Dans le secteur Ud indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire du réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être, en tout état de cause, conçus pour être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public uniquement des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des toitures est limitée à 15 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

10.2 - Les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

10.3 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant

ARTICLE Ud 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisés.

11.3 - Les matériaux de façades seront de bonne qualité, les couleurs devront être discrètes et s'harmoniser entre elles.

11.4 - Sauf législation spécifique, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de haut.

11.5 - D'un modèle simple, il est recommandé qu'elles soient constituées de :

11.5.1 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre de haut surmonté d'une partie à claire-voie d'un mètre, doublé sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme inférieure à 2 mètres.

11.5.2 - soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'un maximum de 2 mètres. Les murs pleins sont interdits sauf justification propre à la nature de l'activité.

11.6 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

12.3 - Il est exigé :

12.3.1 - Pour les établissements artisanaux et industriels

Une place de stationnement pour les voitures à raison de 25 m² de la surface hors œuvre de construction. Ce nombre peut être moindre (sans être néanmoins inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre brute) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 25 m².

A ces places de stationnement pour les voitures personnelles s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.2 - Pour les constructions à usage de bureaux (bâtiments publics compris)

Au moins 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite nette doivent être affectés au stationnement.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.3 - Il doit être planté au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m² de surface non destinés à la construction.

13.4 - Les parcs de stationnement doivent être également plantés, à raison de :

13.4.1 - S'ils atteignent une superficie supérieure à 1 000 m², ils doivent comporter des écrans boisés.

13.4.2 - Lorsque la surface dépasse 2 000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel.

- Des rideaux d'arbres pourront être exigés pour marquer certains dépôts ou installations.
- Les clôtures doivent être végétales et la parcelle devra être traitée en espace vert
- Les haies et plantations d'alignement à réaliser devront être constituées d'espèces d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone :

Cette zone couvre des terrains actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme de l'habitat, des activités (commerces, services, artisanats) et équipement de loisirs, sportifs et culturels en corrélation avec de l'habitat.

L'urbanisation de ces secteurs doit être en harmonie avec la zone urbaine Ua existante. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces zones d'urbanisation future se localisent dans le hameau de Mesnil Sterling.

- **Un secteur de zone 1AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE 1AU 1- TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les installations et établissements soumis à autorisation préalable par la Loi du 19 juillet 1976 et ses textes ;

1.2 - Les constructions à destination d'activités industrielles ;

1.3 - Les constructions et installations classées liées et nécessaires à l'activité agricole ;

1.4 - Toute installation qui, par sa localisation, sa nature, son importance ou sa nuisance est susceptible de provoquer une gêne au voisinage ou à la circulation ;

1.5 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.6 - Le stationnement des caravanes au sens des articles R443-4 à 5 du code de l'urbanisme ;

1.7 - Les dépôts de ferrailles, vieux véhicules désaffectés, vieux matériaux et déchets au sens de la Loi du 15 Juillet 1975 ;

1.8 - Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

1.9 - L'ouverture de carrières,

1.10 - Les discothèques et dancing.

1.11 - Dans les secteurs 1AU indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

2.3 - Les constructions des ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés au bon fonctionnement des réseaux et voiries traversant la zone ;

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux impératifs techniques ;

2.5 - Le changement d'affectation des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU 1 ;

2.6 - Les établissements publics, la construction d'équipements et de locaux divers, les activités artisanales à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances (sonore, visuelle...) ;

2.7 - Les constructions artisanales non nuisantes ;

2.8 - Les commerces et services compatibles avec l'habitat.

2.9 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de la zone d'urbanisation future.

2.10 - Dans le secteur 1AU indicés « r », seuls sont autorisés :

2.10.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.10.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.10.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.10.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

3.3 - Dans le cas d'immeubles, les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriés est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront 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 ou du sous-sol.

Par contre, les travaux devront être conçus de manière à pouvoir assurer aisément le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, il en est de même pour les lotissements ou ensembles groupés.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution d'installations communes devra obligatoirement être recherchée.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement ou en alignement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménageable.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

11.1 - Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.3 - Volumes et terrassements

11.3.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.3.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.3.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.3.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3.6 - Sont interdits également les pentes d'accès aux sous-sols établies au droit de l'alignement. Les accès sous-sol seront reportés en pignon ou façade arrière.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.4.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.5 - Matériaux de couverture

11.5.1 - ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles ardoises naturelles ou matériaux à teinte similaire)

11.5.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.5.3 - Pour les constructions à usage d'activité artisanale, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics. L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.6 - Ouvertures en toiture

11.6.1 - ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

11.6.2 - L'emploi des lucarnes est recommandé, mais sera étudié au cas par cas.

11.6.3 - Les châssis de toit (velux) seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.7 - Les capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.8 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.9 - Matériaux des façades

11.9.1 - Pour les habitations

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.9.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

- L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant d'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibro-ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

11.9.3 - Pour les abris de jardins, les annexes

- Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.
- L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.10 - Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres ou baies vitrées.

11.11 - Clôtures en façade :

11.11.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

11.11.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.11.3 - Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou nom d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.

- Soit par un muret, en briques apparentes ou enduit. Ce muret, si sa hauteur n'excède pas 1 m, peut être surmonté d'un barreaudage, ou d'une lisse horizontale et doit être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

11.11.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé, bien que déconseillés, pourraient être autorisés en façade, en limites séparatives et en fond de propriété.

11.11.5 - L'emploi de grands portails en bois, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.11.6 - Le grillage de teinte blanche est à proscrire.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

12.2 - Des aires de stationnement y compris les accès, seront exigés à raison d'un minimum de : 2 par unité de logement et 1 par 30 m² de SHON de bureaux.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères. Les thuyas sont interdits.

13.2 - Les friches et dépôts sont interdits.

13.3 - Espaces verts sur parcelle : Les espaces libres doivent être entretenus.

13.4 - Espaces verts communs : dans le cas de lotissement ou d'opération d'habitat :

- d'un hectare et plus : 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition ;

- de moins d'un hectare : 5% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace libres plantés en fonction du plan de composition.

13.5 - Espaces verts sur aires de stationnement :

- les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone :

Cette zone couvre des terrains actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre, à court ou moyen terme, la réalisation de l'extension de la zone d'activités commerciale. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Elle pourra également recevoir des activités artisanales, de service et tertiaires.

- **Un secteur de zone 2AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1- TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2, et les constructions à usage de productions agricoles ;

1.2 - Les activités, installations ou établissements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de provoquer des désagréments olfactifs, acoustiques, ou encore visuels trop importants pour le voisinage, de porter atteinte au milieu naturel, de perturber la circulation ;

1.3 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.4 - L'ouverture de carrière,

1.5 - Les affouillements et exhaussement de sols non liés à des impératifs techniques ;

1.6 - Les dépôts d'objets encombrants et de déchets.

1.7 - Dans les secteurs 2AU indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 2.2 - Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.3 - L'aménagement et l'extension des constructions et installations préexistantes compatibles avec la zone.
- 2.4 - La construction de nouveaux établissements artisanaux, de services, tertiaires et commerciaux.
- 2.5 - Les services tertiaires, sociaux, sportifs ou de loisirs directement liés aux activités industriels, de service et artisanales.

2.6 - Dans le secteur 2AU indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.
- 3.3 - Un seul accès pour l'ensemble de la zone est autorisé sur la RD 925.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire du réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être, en tout état de cause, conçus pour être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public uniquement des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En respect de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions devront être implantées à 75 m de l'axe de la RD 925.

6.2 - A l'intérieur de la zone 2AU, en bordure des voiries créées, les constructions devront s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à la limite de propriété.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2 - Les constructions en limite de la zone d'habitat Ua devront s'implanter à 10 m minimum de celle-ci.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des toitures est limitée à 15 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

10.2 - Les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

10.3 - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisés.

11.3 - Les matériaux de façades seront de bonne qualité, les couleurs devront être discrètes et s'harmoniser entre elles.

11.4 - Sauf législation spécifique, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de haut.

11.5 - D'un modèle simple, il est recommandé qu'elles soient constituées de :

11.5.1 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre de haut surmonté d'une partie à claire-voie d'un mètre, doublé sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme inférieure à 2 mètres.

11.5.2 - soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'un maximum de 2 mètres. Les murs pleins sont interdits sauf justification propre à la nature de l'activité.

11.6 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Il est exigé :

12.2.1 - Pour les établissements artisanaux

Une place de stationnement pour les voitures à raison de 25 m² de la surface hors œuvre de construction. Ce nombre peut être moindre (sans être néanmoins inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre brute) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 25 m².

A ces places de stationnement pour les voitures personnelles s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux (bâtiments publics compris)

Au moins 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite nette doivent être affectés au stationnement.

2.2.3 - Pour les établissements commerciaux

Au moins 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, à partir de 100 m² de surface de vente, doivent être affectés au stationnement.

12.2.4 - Autres

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui se rapproche le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

ARTICLE 2AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères. Les thuyas sont interdits.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.3 - Il doit être planté au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m² de surface non destinés à la construction.

13.4 - Les parcs de stationnement doivent être également plantés. S'ils atteignent une superficie supérieure à 1 000 m² ; ils doivent comporter des écrans boisés. Lorsque la surface dépasse 2 000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel.

13.5 - Des rideaux d'arbres pourront être exigés pour marquer certains dépôts ou installations.

13.5.1 - Les clôtures doivent être végétales et la parcelle devra être traitée en espace vert.

13.5.2 - Les haies et plantations d'alignement à réaliser devront être constituées d'espèces d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère et vocation de la zone :

Cette zone correspond à la zone d'activités, vouée à l'activité industrielle et artisanale et tertiaire. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- **Un secteur de zone 3AU_i** a été créé. Il reprend les axes de ruissellement suivant l'étude SOGETI.
- **Un secteur de zone 3AU_r** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.
- **le secteur 3AU_{ri}**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axes de ruissellement.

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

ARTICLE 3AU 1- TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2, et les constructions à usage de productions agricoles ;

1.2 - Les activités, installations ou établissements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de provoquer des désagréments olfactifs, acoustiques, ou encore visuels trop importants pour le voisinage, de porter atteinte au milieu naturel, de perturber la circulation ;

1.3 - Les terrains de campings et de caravaning,

1.4 - L'ouverture de carrière,

1.5 - Les affouillements et exhaussement de sols non liés à des impératifs techniques ;

1.6 - Les dépôts d'objets encombrants et de déchets.

1.7 - Dans le secteur 3AU indicés « i », sont interdits :

1.7.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.7.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.7.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.7.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.7.5 - les sous-sols.

1.8 - Dans les secteurs 3AU indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

2.3 - Les constructions à usage industriel et les installations classées, l'aménagement et l'extension des constructions et installations préexistantes quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 - Les services tertiaires, sociaux, sportifs ou de loisirs directement liés aux activités industriels, de services et artisanales.

2.5 - Dans le secteur 3AU_i, seules sont autorisées :

- 2.5.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- 2.5.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.6 - Dans le secteur 3AU indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Cet accès devra se faire : soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, d'une largeur suffisante pour permettre les conditions de desserte appropriées.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire du réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs autonomes de traitement répondant à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront être, en tout état de cause, conçus pour être raccordés ultérieurement au réseau public.

4.2.2 - Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public uniquement des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE 3AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 3AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2 - Les constructions en limite de la zone d'habitat Ua devront s'implanter à 10 m minimum de celle-ci.

ARTICLE 3AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 3AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale à l'égout des toitures est limitée à 15 mètres, des adaptations étant possibles sur justifications techniques pour prendre en considération la nature de l'activité ainsi que l'affectation des bâtiments.

10.2 - les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

10.3 - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant elle de l'existant

ARTICLE 3AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

11.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 - Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au niveau des volumes, des matériaux que des teintes utilisés.

11.3 - Les matériaux de façades seront de bonne qualité, les couleurs devront être discrètes et s'harmoniser entre elles.

11.4 - Sauf législation spécifique, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de haut.

11.5 - D'un modèle simple, il est recommandé qu'elles soient constituées de :

11.5.1 - soit d'un mur-bahut de 0,40 mètre de haut surmonté d'une partie à claire-voie d'un mètre, doublé sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme inférieure à 2 mètres.

11.5.2 - soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'un maximum de 2 mètres. Les murs pleins sont interdits sauf justification propre à la nature de l'activité.

11.6 - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière du bâtiment principal ou dissimulé par un écran végétal.

ARTICLE 3AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, en cas d'impossibilités technique, urbanistique ou architecturale qui ne sont pas imputables au constructeur, il s'agira de recourir à des solutions de remplacement prévues par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

12.2 - Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

12.3 - Il est exigé :

12.3.1 - Pour les établissements artisanaux et industriels

Une place de stationnement pour les voitures à raison de 25 m² de la surface hors œuvre de construction. Ce nombre peut être moindre (sans être néanmoins inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre brute) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire se situe en dessous d'un emploi par 25 m².

A ces places de stationnement pour les voitures personnelles s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.2 - Pour les constructions à usage de bureaux (bâtiments publics compris)

Au moins 60 % de la surface de plancher hors œuvre construite nette doivent être affectés au stationnement.

ARTICLE 3AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Il est recommandé d'utiliser les essences locales pour toute plantation et d'éviter les alignements de conifères.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

13.3 - Il doit être planté au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m² de surface non destinés à la construction.

13.4 - Les parcs de stationnement doivent être également plantés, à raison de :

13.4.1 - S'ils atteignent une superficie supérieure à 1 000 m², ils doivent comporter des écrans boisés.

13.4.2 - Lorsque la surface dépasse 2 000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel.

13.5- Des rideaux d'arbres pourront être exigés pour marquer certains dépôts ou installations.

13.6 - Les clôtures doivent être végétales et la parcelle devra être traitée en espace vert

13.7 - Les haies et plantations d'alignement à réaliser devront être constituées d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Article R123.7 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI
- **Un secteur de zone Ar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Le stationnement des caravanes (art. R 443-4) sauf celui visé à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes (art.R.443-7) sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.3 - Les terrains aménagés saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes (art.R.443.8-1) sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf celles visées à l'article 2.
- 1.5 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussements et affouillements de sol visés à l'article 2.
- 1.6 - Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.7 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.
- 1.8 - Dans le secteur de zone Ai, sont interdits :
 - 1.8.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
 - 1.8.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.
- 1.9 - Dans les secteurs A indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

A condition que leur localisation ou leur destination :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ;
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Peuvent être autorisés :

2.1 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 - A l'intérieur des corps de ferme, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes (permanents, saisonniers) et le camping isolé soumis à déclaration visé à l'article R.443-6-4 du code de l'urbanisme.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'agriculture.

2.4 - Les installations classées liées directement à l'agriculture.

2.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ne constituant pas des marnières, utilisées par les agriculteurs pour leurs propres besoins.

2.6 - Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure ou aux aménagements hydrauliques liés à la lutte contre les inondations.

2.7 - Dans le secteur de zone A_i, seules sont autorisées :

- 2.7.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- 2.7.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.8 - Dans le secteur A indicés « r », seuls sont autorisés :

- 2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.8.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.8.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2 - 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.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment le Règlement Sanitaire Départemental articles 48, 49 et 50).

4.2.3 - Le raccordement des bâtiments agricoles doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe des voies classés à grande circulation,
- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 20 m de l'axe des voies communales et de l'axe des chemins ruraux

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

11.1 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.2 - Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Aspect

11.3 - Sont interdits pour les constructions à usage d'habitations :

- les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaing ou de brique creuse non revêtu d'enduit,
- l'emploi des matériaux ondulés brillants,
- les toitures terrasses et les toitures mono pente sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

Clôture

11.4 - Dans le secteur de zone Ai, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) devront être enterrées.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Na** accueille le refuge « SPA » isolé du centre bourg d'ETALONDES ;
- **le secteur Ni** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique du bureau d'études SOGETI ;
- **le secteur Nr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU;
- **le secteur Nri**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute construction quelle qu'en soit la destination

1.2 - Le terrain de camping

1.3 - Le stationnement de caravanes et similaires, sauf les aires d'accueil pour les gens du voyage.

1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public

1.5 - Dans les secteurs N indicés « r », toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.6 - Dans les secteurs N indicés « i », sont interdits :

1.6.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.6.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.6.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.6.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone, l'entretien courant des constructions existantes, y compris leur extension mesurée pour mise aux normes sanitaires par exemple, et leur reconstruction après sinistre, dans les mêmes caractéristiques de surfaces et de volumes.

2.2 - Dans le secteur Na : seules, les modifications et extensions mesurées (dans la limite de 20%) des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

2.3 - Dans les secteurs N « i », seules sont autorisées :

2.3.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.4 - Dans les secteurs N indicés « r », seuls sont autorisés :

2.4.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques naturels,

2.4.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quant celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un minimum de 1 500 m² est requis pour l'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite de propriété.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
- Les plaques ondulées et nervurées sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

Clôture :

- Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
- Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques et privées et le moins perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

12.2 - Les espaces de stationnement seront paysagés. Un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement, sera prévu.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

AU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE D'ETALONDES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 10 emplacements réservés

Emplacements réservés sur la commune :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Ouvrage public, Passage d'une canalisation depuis le fossé de la RD 925 jusqu'au bassin de rétention à réaliser	La commune	600 m ²
2 - Ouvrage public, création de voirie pour accéder à une future zone d'urbanisation (après cessation de l'activité agricole).	La commune	700 m ²
3 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	2 335 m ²
4 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	730 m ²
5 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	1 865 m ²
6 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	1 165 m ²
7 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	1 270 m ²
8 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	4 355 m ²
9 - Ouvrage public, création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	La commune	6 960 m ²
10 - Ouvrage public, mise en sécurité du carrefour de la RD 925 et RD 126	La commune	2 220 m ²

EMPLACEMENTS RESERVES N°1, 2, 9 et 10

Extrait du plan de zonage - Plan B



