

Département de l'Oise  
Commune de Gouvieux



**Gouvieux**  
UNE NATURE CHALEUREUSE

## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

---

### Règlement écrit

---

	Prescrite	Arrêtée	Approuvée
Révision	14 octobre 2014		

Vu pour être annexé à la délibération du :  
Pour la Commune  
Le Maire



## Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
I. RAPPELS .....	4
II. Règlementation thématique.....	8
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS</b> .....	<b>20</b>
I. DISPOSITIONS APPLICABLES en ZONE UA .....	20
II. DISPOSITIONS APPLICABLES en ZONE UB .....	29
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA.....	38
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB.....	42
V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCc .....	46
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCd .....	51
VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCe .....	56
VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	60
IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXn .....	65
X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXh .....	70
XI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN .....	74
XII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UNx .....	80
XIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	85
XIV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	89
XV. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA.....	94
XVI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH .....	96
XVII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL.....	100

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## I. RAPPELS

LA PRESENTE REVISION AYANT ETE PRESCRITE LE 14 OCTOBRE 2014, LES DISPOSITIONS DES ARTICLE R 123-1 à R 123-14 DU CODE DE L'URBANISME DANS LEUR REDACTION EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2015 RESTENT APPLICABLES.

### 1.1. Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1. Le présent document écrit
- 2. Le document graphique n° 4-1 concernant les dispositions par zones à l'échelle 1/7500e
- 3. Le document graphique n° 4-2 délimitant les dispositions thématiques à l'échelle 1/7500e
- 4. Les documents graphiques n° 4-3 à 4-9 concernant les dispositions thématiques et par zones à l'échelle 1/2000e
- Le présent document écrit répartit :
- **Les dispositions générales applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. Toutefois lorsque les dispositions générales entrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles prévalent sur ces dernières.
- Les règles spécifiques à chaque zone, selon 14 Articles :
  - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
  - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
  - ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
  - ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
  - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
  - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
  - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  - ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
  - ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### 1.2. Les principales autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

**Les servitudes d'utilité publique :**

- Elles instituent une limitation au droit de propriété décrit aux documents n° 5.2.1 et 5.2.2
- Elles se superposent au présent règlement.

### Les articles suivants du code de l'urbanisme :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111.3.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
- qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
- dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies publiques** ou les utilisateurs de ces accès,
- ou dont **le stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
  - R 111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
  - R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
  - L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

### Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'activité commerciale...

## 1.3. Division du territoire en zones

La délimitation des zones figure aux documents graphiques. Elle se décompose comme suit :

Zone	Vocation
UA	Cadre bâti
UB	Secteur d'extension urbaine récente
UC	Secteur d'extension récente de forme urbaine spécifique <ul style="list-style-type: none"><li>• UCa Secteurs de constructions collectives</li><li>• UCb Secteur d'habitat semi-collectif</li><li>• UCc Secteur de constructions collectives et de pavillonnaires</li><li>• UCd Secteur d'habitat Pavillonnaire</li><li>• UCe Secteur d'habitat Pavillonnaire</li></ul>

UX	Secteur d'activité à maintenir ou à développer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UXh Activité hippique dans un cadre de valeur paysagère ou patrimoniale</li> <li>• UXn Activité économique dans un cadre de valeur paysagère ou patrimoniale</li> </ul>
UN	Secteurs de grandes propriétés bâties, à forte valeur paysagère ou patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UNx Secteur à vocation économique</li> </ul>
A	Zone vouée à l'exploitation agricole	
N	Espace naturel à protéger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NA : espaces destinés à accueillir une aire d'accueil pour les gens du voyage</li> <li>• NL Espaces naturels destinés aux loisirs ou à la détente</li> <li>• NH Espaces naturels liés à l'activité hippique</li> </ul>

#### 1.4. Modalités d'application

Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U. Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

A défaut de mention spécifique, la hauteur d'une construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction.

Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par un espace bâti commun, à l'inverse des habitations individuelles.

Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires et tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.

La compatibilité des activités ou installations avec la vie de quartier au regard des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation, à l'environnement, ou à la conservation des sites et des monuments sera appréciée par rapport à la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application).

La voie de desserte d'un terrain est la voie disposant de l'accès véhicule au terrain. Une propriété peut être desservie par plusieurs voies de desserte.

L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant réglementer l'implantation par rapport :

- « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques,
- « aux emprises publiques » que celle-ci reçoive un équipement d'infrastructure ou de superstructure.

Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement spécifique à chaque zone, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol et non habitable.

Les constructions existantes, voies existantes, cours communes existantes sont celles qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., sont :

- soit effectivement présentes et légales,
- soit ayant fait l'objet d'une autorisation antérieure au présent P.L.U. et encore valide.

Les aménagements de construction sont ceux qui n'ont pas pour effet la création d'une surface ou d'un volume bâti extérieur supplémentaire par rapport à la situation existante.

Les extensions de constructions concernent la création de surface ou volume bâti en accroissement de l'enveloppe bâtie préexistante.

Les extensions modérées sont celles dont la SHOB n'excèdent pas au choix :

- soit 20 % supplémentaire par rapport à la surface hors œuvre brute existante,
- soit 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute supplémentaire.

Une baie est une ouverture en mur ou en toiture, située à moins de 1,80 m du plancher, soit ouvrante, soit en verre transparent.

Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolés ou non à la construction principale. Sont considérés comme annexes :

- Les édifices qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, des animaux domestiques...
- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,
- une terrasse de plus de 0.60m de hauteur,
- un ouvrage maçonné destiné à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m<sup>2</sup> au sol et 1,50 m de hauteur.

Les antennes radioélectriques susceptibles d'être réglementées sont celles dont au moins une dimension du dispositif excède quatre mètres ou, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur (antenne parabolique), dont au moins une dimension excède un mètre.

L'alignement est la limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines.

## II. Règlements thématiques

### 1.1. Sur tout le territoire

Sont interdits :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.
- Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- L'ouverture de carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (tels que plaques ou poteaux de béton, parpaings) est interdit, tant en construction qu'en clôture.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions provisoires, maisons mobiles, caravanes servant d'habitation ou de bureaux en dehors des durées de chantier de construction.
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :
  - L'aménagement et l'extension modérée de bâtiment existant, avec ou sans création de surface hors œuvre nette, même si l'édifice existant ne respecte pas les articles suivants du règlement spécifique à chaque zone :
    - 8 sur l'implantation des bâtiments,
    - 9 sur l'emprise des bâtiments,
  - Sous réserve :
    - soit que la destination reste inchangée, soit que le changement de destination entre en conformité avec les articles 1 et 2 de la zone concernée,
    - que les travaux soient sans effet ou améliorent la conformité aux articles 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13 et 14,
    - que les travaux n'aggravent pas la non-conformité aux articles 6 et 7.

Les extensions modérées induisant un dépassement de l'éventuelle limite d'emprise au sol du bâtiment concerné (article 9 de la zone visée), si cette extension ne concerne que des espaces non clos et de surface modeste du type auvent, porche, balcon, terrasse...

En matière d'emprise, les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise.

La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement sur la parcelle.

### 1.2. Dans les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

#### - Les boisements à conserver

Les boisements à conserver comprennent ceux figurant au document graphique sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Ils doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont autorisées.

Les coupes et abattages soumis à autorisation, ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.



### - Les boisements et haies à créer

Les boisements et haies à créer comprennent ceux qui figurent au document graphique sous les légendes respectives « espace boisé classé à créer » et "haies à créer".

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Aucune autorisation concernant le terrain ne peut être délivrée si la création du boisement n'y est pas prévue. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

### 1.3. Dans les espaces boisés protégés

Les boisements à protéger comprennent ceux figurant au document graphique sous la légende « espace boisé protégé ».

Ces boisements ne peuvent être modifiés que dans le cadre d'une autorisation :

- soit liée à une procédure d'autorisation ou de déclaration prévue par le code de l'urbanisme,
- soit, à défaut, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

Les déboisements ne sont autorisés que dans les conditions suivantes, cumulatives :

- s'ils sont compensés par une plantation sur une surface ou un nombre de sujet équivalent.
- s'ils ont pour objet :
  - soit de permettre l'édification d'une construction ou installation autorisée dans la zone
  - soit de réaménager le parc pour le valoriser en relation avec les espaces paysagers immédiatement voisins ou la qualité de la construction.

Toutefois si le terrain est déjà planté sur une emprise telle qu'il n'est pas possible de compenser le déboisement, la compensation pourra être limitée à la surface qu'il est effectivement possible de planter sur le terrain, considérant que dans ce cas, le déboisement devra être limité à 200 m<sup>2</sup> pour les constructions et 200m<sup>2</sup> pour les installations annexes (terrasses, piscines ...)

### 1.4. Dans le secteur d'installation et transport d'énergie électrique

Toute construction est interdite à l'exception de celle liée à la transformation et distribution de l'énergie électrique et des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de cette énergie.

### 1.5. Dans le secteur de voie ferrée

Toute installation ou construction est interdite à l'exception des travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée peuvent :

- s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites du domaine public,
- avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige,
- dépasser l'emprise au sol de la zone si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent.

### 1.6. Sur la zone de carrière souterraine

Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles
- Les aménagements au sol destinés à stationner des véhicules ou stocker des matériaux
- Les affouillements de sol quelle que soit leur profondeur ou leur surface
- La création de plan d'eau quelle que soit leur profondeur ou leur linéaire

## 1.7. Sur les éléments de patrimoine bâti et périmètres protégés

Pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre du PLU ou inscrit dans un périmètre protégé la protection s'applique à l'ensemble de la propriété concernée. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment, à une partie, un édicule ou une clôture datant de plus d'un siècle est interdite, sauf à démontrer que l'élément à démolir rend au bâtiment ou à la propriété un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les créations de baies dans les bâtiments existants ou sur une extension ne peuvent être réalisées que si la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point de cette baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché est d'au moins 1,90 m pour les baies situées au rez-de-chaussée, et d'au moins 4m pour les baies situées en étage.

Les extensions devront soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture architecturale contemporaine.

**Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront être de facture architecturale contemporaine ou respecter les règles suivantes :**

### 1.7.1. Dispositions générales

Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. Cette disposition implique que :

- Les restaurations ou réhabilitations soient réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) soient conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les formes et dimensions des ouvertures soient préservées, ainsi que les encadrements et autres modénatures de briques. Les extensions devront reprendre les mêmes matériaux de toiture que la construction initiale.
- Les souches des cheminées anciennes soient être conservées. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.
- Les murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre, soient conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisées en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur.

### 1.7.2. Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrés.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

### 1.7.3. Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs, dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduit façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

### 1.7.4. Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment. Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

### 1.7.5. Aspects des ouvrages annexes

Les éléments de ferronneries de valeur patrimoniale (grilles, mur bahut, porche...) ainsi que les éléments de constructions hors œuvre tels qu'auvent, marquise, perron, balustres doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## 1.8. Sur les zones humides

Pour les zones humides effectives identifiées au règlement graphique du PLU, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais sont interdites. Des dispositions spécifiques autorisant les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais pourront être autorisées pour les projets :

- Déclarés d'utilité publique (en application des articles L11-1 à L11-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)
- Ou, présentant un intérêt général (au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement)
- Ou, concourant à l'amélioration de la qualité hydromorphologique et écologique des cours d'eau selon les objectifs du SAGE
- Ou, concourant à la valorisation des projets d'écotourisme respectant les milieux naturels et aquatiques.

## 1.9. Dans les zones inondables

Ces zones concernent les espaces inondables de l'Oise et de la Nonette, tels que définis par le PPRI opposable.

La réglementation suivante reprend le règlement du PPRI joint en annexe du présent PLU. Toutefois, seuls sont repris les éléments qui concernent le territoire communal. Par ailleurs, les indications de numérotation suivantes sont adaptées aux seuls extraits figurant ci-dessous.

### 1.9.1. Dispositions applicables en zone "rouge"

La zone "rouge" est :

- Soit une zone particulièrement exposée où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité des paramètres physiques, notamment hauteur d'eau, vitesse du courant et durée de submersion et pour laquelle il n'existe pas de mesure de protection économiquement opportune pour y permettre l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.
- Soit une zone qui nécessite d'être préservée de toute urbanisation pour conserver les champs d'expansion naturelle des crues.

#### 1.9.1.1. Interdictions

**A l'exception des travaux ou occupations du sol autorisés sous condition, sont interdits :**

- Toutes occupations ou utilisations des sols soumises à permis de construire ou à déclaration préalable au titre des articles L 421-1, L 422-2, R 421-1, R 422-2 et R 422-3 du code de l'urbanisme.

Sont notamment interdits :

- Les constructions,
- Les lotissements,
- Les clôtures
- Le **stationnement de caravanes** durant plus de trois mois
- Les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les **remblais et exhaussements du sol**, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations autorisées par l'article 2.9.2
- L'édification de **digues**, sauf travaux visés l'article 2.9.2 alinéa 6
- Les travaux de **boisement** et de **plantation d'arbres ou de haies**, à l'exception des plantations visées à l'article 2.9.2 alinéa 10
- Les nouvelles **installations classées** et l'extension des installations classées existantes, à l'exception des carrières dans les conditions précisées à l'article 2.9.2 alinéa 11.
- Les dépôts et stockages de **produits polluants ou dangereux** quel que soit le volume. Tout dépôts ou stockage de matériaux susceptibles d'être entraîné par les eaux à l'exception des produits de l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nouvelles, collectives ou individuelles, liées aux traitements des eaux usées et à la distribution de l'eau potable, à l'exception des cas prévus à l'article 2.9.2 alinéa 16.

#### 1.9.1.2. Autorisations sous conditions

Peuvent être autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- Les **travaux d'entretien et de gestion** courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent document, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée.
- Les **changements d'affectation** des biens et constructions implantés antérieurement à la publication du présent document sous les conditions suivantes :
  - Pas d'augmentation de l'emprise au sol bâtie,
  - Pas de création de surfaces habitables,
  - Pas d'augmentation notable de la population exposée,
  - Pas de création d'installations classées nouvelles,
  - Pas d'aggravation du risque d'inondation,
  - Pas d'augmentation des risques de nuisances ou de pollution.

- Les **travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation pour les bâtiments existants**, sous réserve de justifier par une étude que ces travaux ne conduisent pas en amont ou en aval à une augmentation du risque (hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), et fassent éventuellement l'objet de mesures compensatoires.
- Une seule fois, les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :
  - Améliorer les conditions d'hygiène ou de confort,
  - Ne pas excéder une surface de 10 m<sup>2</sup> en SHON,
  - Ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux,
  - Que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence.

Une seule fois, pour les autres constructions, les extensions nécessaires à l'aménagement de niveaux d'attente des secours, sous réserve de ne pas excéder une surface de 25 m<sup>2</sup> (SHOB).

- **Les ouvrages hydrauliques et portuaires**, notamment situés dans la bande de 50 m le long des berges de la rivière, sous réserve de justifier par une étude que ces travaux ne conduisent pas en mont ou en aval à une augmentation du risque (hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), prennent en compte les impératifs de l'écoulement des crues, et fassent éventuellement l'objet de mesures compensatoires.
- Les **travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation** à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention liés ou non à l'exploitation de carrières...), sous réserve de justifier par une étude que ces travaux ne conduisent pas en amont ou en aval à une augmentation du risque (hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), prennent en compte les impératifs de l'écoulement des crues, et fassent éventuellement l'objet de mesures compensatoires.
- Les **équipements d'intérêt général de sport de plein air** et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement, sous les conditions suivantes :
  - Justification par une étude hydraulique si nécessaire, de la non aggravation du risque d'inondation.
  - Implantation sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues,
  - Emprise au sol maximale : 0,1%,
  - SHON maximale : 50m<sup>2</sup>,
  - Mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon ou pilotis.
- **Les clôtures de pâtures** constituées de 4 fils superposés au maximum avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.
- **Les clôtures de constructions** ou biens existants ou admis par le présent document, à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les **plantations d'arbres espacés** d'au moins 6 mètres, à la condition expresse que ces arbres soient régulièrement élagués au moins jusqu'au niveau altimétrique de la crue de référence et que le sol entre ces arbres reste bien dégagé; Dans les zones submersibles de moins de 0,30 mètre, les travaux de boisement et de plantation d'arbres ou de haies sont autorisés sans condition d'espacement ou d'élagage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sous les conditions suivantes :
  - L'impact hydraulique, lors de l'exploitation, ne doit pas aggraver les conséquences des crues, il devra être au moins neutre, (par exemple, les terres de découverte conservées seront disposées en merlons longitudinaux, parallèlement à l'écoulement).

- Le réaménagement doit donner la préférence à une solution permettant de participer à la réduction des conséquences des inondations à l'échelle du bief ou de la vallée ; à défaut, l'impact hydraulique, après réaménagement sera au moins neutre.
- Les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse, ...) et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement, sous les conditions suivantes :
  - Justification par une étude hydraulique si nécessaire, de la non aggravation du risque d'inondation
  - Implantation sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues
  - Emprise au sol maximale : 0,1%,
  - SHON maximale : 20 m<sup>2</sup>
  - Mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon ou pilotis.
- Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires, ou fluviales (et les installations nécessaires à leurs fonctionnements), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval (hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin est.
- Les **affouillements de sols** relatifs aux mesures compensatoires de travaux autorisés.
- **En cas de sinistre, la reconstruction** peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens. Les constructions seront conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures seront dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des constructions sera réalisée de façon à ce que le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence.

- Les nouvelles constructions et installations d'intérêt général, liées au traitement des eaux usées et à la distribution de l'eau potable, sous réserve de :
  - Se situer dans un espace submersible de moins d'un mètre par rapport au niveau de la crue de référence
  - Justifier l'opportunité technique ou économique du projet
  - Prendre toutes les dispositions pour supprimer tout risque de pollutions en périodes de crues.
  - Montrer l'absence d'impact sur l'écoulement en période de crues
  - Rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux.
- Pour les constructions et installations d'intérêt général existantes, liées au traitement des eaux usées et à la distribution de l'eau potable, toutes précautions utiles devront être mises en œuvre pour éviter les risques de pollutions en cas de crues.
- Pour les activités professionnelles dont la présence près de l'eau est justifiée par nature (constructions navales, négoce de bateau,...) le stockage de produits polluants ou dangereux (hydrocarbure,...) en quantités ou en concentrations inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation, devra être réalisé :
  - Soit au-dessus de la cote de référence, dans un récipient étanche et fermé.
  - Soit s'il est situé au-dessous, dans un récipient étanche et fermé, lesté et arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue, et à condition que les orifices de remplissage et les événements soient placés au-dessus du niveau de la cote de référence.

### 1.9.1.3. Recommandations

Afin d'éviter ou de réduire les dommages aux biens existants résultant d'une crue de référence, il est conseillé de prendre préventivement toutes dispositions adéquates, telles que :

- Eviter, dans la mesure du possible les ouvertures situées en dessous de la cote de la crue de référence. A défaut, obturer toutes les ouvertures, quelle que soit leur destination, par des dispositifs d'étanchéification calculés pour résister à la pression hydrostatique en période de crues.
- Protéger les matériaux utilisés en dessous de la cote de la crue de référence pour résister à une immersion prolongée, ou utiliser des matériaux supportant l'humidité, notamment :
  - Traitement anti-corrosion des parties métalliques des ossatures de constructions,
  - Pas de liants à base de plâtre
  - Eviter les revêtements de sols ou de murs sensibles à l'humidité,
  - Utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation.
- Installer au-dessus de la cote de la crue de référence :
  - Les appareils électro-ménagers,
  - Les équipements électriques, électroniques, et micromécaniques,
  - Les installations de chauffage (chaudière, cuves de combustibles).
- Séparer le réseau électrique d'alimentation du niveau inondable, du réseau des autres niveaux.
- Mettre en place un clapet anti-retour, pour tous réseaux, pluvial ou unitaire, en cas de débordement ou de mise ne charge du réseau.

### 1.9.2. Dispositions applicables en zone "bleue"

La zone "bleue" exposée à un risque modéré implique néanmoins la mise en œuvre de mesures de prévention, administratives, urbanistiques et techniques.

Dans cette zone, les utilisations et occupations du sol sont soumises à des prescriptions spéciales dont la mise en œuvre est de nature à prévenir des risques, réduire leurs conséquences ou les rendre plus supportables.

#### 1.9.2.1. Interdictions

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone Bleue :**

- Les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois.
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et caravanes
- Les remblais, exhaussements du sol, et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées aux articles ci-dessous « *autorisation sous conditions* », « *dispositions applicables aux biens futurs* », « *dispositions applicables aux biens existants* ».

#### 1.9.2.2. Autorisations sous conditions

**Peuvent être autorisées, sous réserve des mesures applicables aux biens futurs exposés ci-dessous :**

**Les constructions nouvelles, l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants**, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et d'être conçus en leur fonction de leur propre exposition au risque, et sous les conditions suivantes :

Peuvent être autorisées toutes demandes d'autorisation (permis de construire, lotissement, ZAC), **sous condition de la réalisation d'une étude technique hydraulique**<sup>1</sup> produite à l'appui de sa demande.

Cette étude devra définir les mesures de protections et de constructions retenues, en justifiant de leurs opportunités tant économiques que techniques et démontrer la non aggravation du risque d'inondation. Des mesures compensatoires devront permettre d'annuler, ou de tendre à annuler, les conséquences hydrauliques de l'aménagement projeté. En tout état de cause, le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux en projet, devra être rétabli.

Cette étude et les mesures de protection retenues seront appréciées lors de l'instruction de chaque demande d'autorisation (permis de construire, lotissement, ZAC). Les mesures compensatoires projetées en corrélation seront également arrêtées dans ce cadre. Cet examen ne saurait dégager l'auteur de l'étude de ses responsabilités.

Il peut être fait référence à des mesures de protection et compensatoires collectives, dans les conditions définies en note de bas de page.

Par exception, **les constructions** dont la longueur transversale au flux d'écoulement est inférieure à 15,00 m et dont l'emprise au sol est **inférieure à 225 m<sup>2</sup>, peuvent être dispensées de cette étude technique hydraulique.**

Pour les constructions isolées, l'axe principal de la construction sera implanté parallèlement au flux principal d'écoulement des eaux ; dans les autres cas, il sera défini de manière à assurer un bon écoulement des eaux.

En tout état de cause, la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues est primordiale dans le choix d'implantation des constructions.

**Les affouillements et exhaussements de sols**, indispensables et strictement limités aux constructions ou occupations du sol autorisées.

Sont autorisées **les clôtures** de constructions ou biens existants ou admis par le présent document, à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

Peuvent être autorisées **les installations classées**, sous les conditions suivantes :

Les demandes d'autorisation d'installations classées doivent faire l'objet dans leur étude d'impact et leur étude de danger, d'un examen détaillé de l'ensemble des risques et inconvénients susceptibles d'être engendrés par le voisinage du cours d'eau, et notamment par la vulnérabilité aux risques d'inondation (définie par sa cote de référence) du territoire con

---

<sup>1</sup> Dans le cas d'un projet situé dans une zone ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou de dispositifs existants de protection collective accompagnés de mesures compensatoires validées par les services de l'Etat, l'étude technique hydraulique pourrait se limiter à la production des documents suivants :

- un plan de situation clair montrant la position du projet en regard des mesures de protection collective déjà prises
- un résumé synthétique des dispositifs arrêtés (protection collective et mesures compensatoires correspondantes), et à l'attestation par l'autorité préfectorale de leur validité
- une note éclairant les mesures complémentaires éventuellement nécessaires pour le projet par rapport à l'opération d'ensemble.

A noter que les mesures de protection et leurs mesures compensatoires doivent être réalisées corrélativement. Elles peuvent l'être par tranches à condition de rester fonctionnelles.



Seront ainsi examinés :

- Les risques de pollution ; en cas de brusque montée de l'eau, par déversement accidentel, ou suite à un sinistre, ...
- Les risques industriels, perte d'utilité, dérive des procédés, perte de contrôle des réactions, émanations gazeuses..
- Les risques de perturbation des moyens de fonctionnement ; difficultés d'accès ou de desserte des réseaux publics, ...

Cet examen doit préciser la nature et l'extension des conséquences de ces risques et inconvénients, et justifier les mesures propres à en déduire la probabilité et les effets.

L'autorisation ne pourra être accordée que si les risques peuvent être prévenus par des mesures spécifiques. L'arrêté préfectoral, après avis du comité départemental d'hygiène, ne dispense pas de respecter, si nécessaire, la réglementation spécifique du PPR relative aux travaux soumis à permis de construire.

Les études de danger et d'impact seront réactualisées, en tant que de besoin, à l'occasion de chaque modification.

Une vérification des dispositifs de prévention et de protection sera effectuée périodiquement, selon la législation en vigueur des obligations de l'exploitant ; les résultats seront fournis au service de l'inspection des installations classées.

Peuvent être autorisés :

- **Les travaux et installations destinés à réduire** les conséquences du **risque d'inondation** à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention liés ou non à l'exploitation de carrières...), sous réserve de la production d'une étude justificative du projet envisagé permettant de mesurer l'impact hydraulique de l'opération et de la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaire.
- Les travaux de construction ou d'aménagement **d'infrastructures** routières, ferroviaires, ou fluviales (et les installations nécessaires à leurs fonctionnements), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin est.
- Les **aménagements portuaires**, sous réserve de mesurer l'impact hydraulique de l'opération et de mettre en œuvre, si nécessaire, des mesures compensatoires adaptées.

Peuvent être autorisées les constructions et installations nouvelles liées aux **réseaux d'eaux** (potables ou usées), à condition de :

- Justifier l'opportunité technique ou économique du projet
- Prendre toutes dispositions pour supprimer tout risque de pollutions en périodes de crues
- Montrer l'absence d'impact sur l'écoulement en période de crues
- Rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux.

L'ouverture de l'exploitation de **carrières** sous les conditions suivantes :

- L'impact hydraulique, lors de l'exploitation, ne doit pas aggraver les conséquences des crues, il devra être au moins neutre, (par exemple, les terres de découverte conservées seront disposées en merlons longitudinaux, parallèlement à l'écoulement).
- Le réaménagement doit donner la préférence à une solutions permettant de participer à la réduction des conséquences des inondations à l'échelle du bief ou de la vallée ; à défaut, l'impact hydraulique, après réaménagement sera au moins neutre.

En cas de **sinistre**, la **reconstruction** peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens. Les constructions seront conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures seront

dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des constructions sera réalisée de façon à ce que le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence.

### 1.9.3. Dispositions applicables aux biens futurs

Les constructions seront conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures seront dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des constructions sera réalisée de façon à ce que le plancher du **premier niveau** habitable (logement) ou utile (activités) **soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence.**

Pour les constructions autorisées, l'aménagement des **niveaux situés au-dessous** de la cote de la crue de référence est admis sous réserve que ces parties de bâtiments soient protégées de toute entrée d'eau.

A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de référence.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées.

Le stockage de **produits polluants ou dangereux** (hydrocarbure, gaz, engrais, pesticides, ..), en quantités ou en concentrations inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation, devra être réalisé :

- Soit au-dessus de la cote de référence, dans un récipient étanche et fermé
- Soit s'il est situé au-dessous, dans un récipient étanche et fermé, lesté et arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue, et à condition que les orifices de remplissage et les événements soient placés au-dessus du niveau de la cote de référence,

L'assainissement autonome est interdit.

### 1.9.4. Dispositions applicables aux biens existants

Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation pourront être autorisées, une seule fois, par dérogation aux règles des articles précédents, sous les conditions suivantes :

- Améliorer les conditions d'hygiène ou de confort
- Ne pas excéder une surface de 25 m<sup>2</sup> d'emprise.
- Ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux
- Que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence ;
- Les **travaux d'entretien et de gestion** courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent document, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.

#### 1.9.5.Recommandation

Afin d'éviter ou de réduire les dommages aux biens existants résultant d'une crue de référence, il est conseillé de prendre préventivement toutes dispositions adéquates, telles que :

- Eviter, dans la mesure du possible les ouvertures situées en dessous de la cote de la crue de référence. A défaut, obturer toutes les ouvertures, quelle que soit leur destination, par des dispositifs d'étanchéification calculés pour résister à la pression hydrostatique en période de crues
- Protéger les matériaux utilisés en dessous de la cote de la crue de référence pour résister à une immersion prolongée, ou utiliser des matériaux supportant l'humidité, notamment :
  - Traitement anti-corrosion des parties métalliques des ossatures de constructions,
  - Pas de liants à base de plâtre ;
  - Eviter les revêtements de sols ou de murs sensibles à l'humidité,
  - Utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation.
- Installer au-dessus- de la cote de la crue de référence :
  - Les appareils électro-ménagers,
  - Les équipements éclectiques, électroniques, et micro-mécaniques,
  - Les installations de chauffage (chaudière, cuve de combustibles).
- Séparer le réseau électrique d'alimentation du niveau inondable, du réseau des autres niveaux.
- Mettre en place un clapet anti-retour, pour tous réseaux pluvial ou unitaire, en cas de débordement ou de mise en charge du réseau.

#### 1.10.Périmètre de captage

Pour rappel, la commune est concernée par la servitude résultant de l'instauration du périmètre de protection des eaux potables et minérales « Les Champs captants » de Boran sur Oise au lieu-dit « La Pelle à Four » Captage su Précy sur Oise. Les secteurs concernés devront prendre en compte cette servitude. Le plan des servitudes et les fiches sont présents en annexe du dossier de PLU.

#### 1.11.Constructibilité limitée

Dans les périmètres de constructibilité limitée figurant aux documents graphiques, seuls les annexes non destinées à l'habitation d'une emprise au sol maximale limitée à 25m<sup>2</sup>.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS

---

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES en ZONE UA

### 1.1. UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage de commerce, les exploitations agricoles et forestières, les industries et entrepôts à l'exception des commerces autorisés sous condition à l'article 2.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation, à l'environnement, ou à la conservation des sites et des monuments.
- Les résidences légères de loisirs, les résidences mobiles d'habitat et de loisirs, ainsi que le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-13 et suivantes du Code de l'Urbanisme.
- Les établissements hippiques.

### 1.2. UA 2 - Occupations ou utilisation du sol soumises à condition

En application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme : la division en appartements de bâtiments existants est autorisée, à condition qu'au moins 80% des appartements aient une surface de plancher au moins égale à 40m<sup>2</sup>.

Les commerces sont autorisés si ces derniers ont une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les constructions agricoles ou industrielles ne sont autorisées que s'il s'agit d'extension ou d'annexes à une activité déjà en place sur le site

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à conditions qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores (ex : terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, parc d'attractions...) ou visuelles (ex : éoliennes, ...).

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles...) culturelles, sportives et/ou de loisirs sont admises à conditions que leur présence :

- Prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- Ne porte pas atteinte à la tranquillité publique,
- Soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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.

### 1.3. UA 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Toute destination et toute sous-destination de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

L'accès automobile est limité à un seul par terrain.

Les accès doivent être aménagés pour que les véhicules sortants soient vus des usagers de la voie publique.

Au-delà de 40m de longueur, les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics (21 mètres de diamètre minimum).

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès sera obligatoirement fait sur celle ayant la gêne sur la circulation la moins importante.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Le long des rues de Chantilly, Edmond Lèveillé et Hurst Mahieu , l'accès automobile est limité à un seul par terrain.

En cas de division d'une unité foncière, la création d'un seul accès supplémentaire sera autorisée. Dans ce cas, la distance minimale à respecter entre les 2 accès est de 40 mètres.

#### **1.4. UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Les réseaux seront enterrés.

##### **1.4.1. Eau potable :**

Toute construction, changement de destination ou installation nouvelle impliquant une utilisation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes pour la distribution et la défense contre l'incendie et approuvée par le gestionnaire du réseau.

##### **1.4.2. Assainissement eaux usées :**

Toute construction ou installation doit prévoir un assainissement des eaux usées :

- Soit par raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif).
- Soit, dans le cas de l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé après avis de l'autorité compétente.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités économiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux avant d'être reçues. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

##### **1.4.3. Eaux pluviales :**

Prioritairement, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur l'unité foncière.

Pour les parkings de stationnement de plus de 9 véhicules, les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement de préférence alternatif avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière d'assiette ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

#### 1.4.4. Collecte des déchets :

Pour les projets comprenant plusieurs logements, ainsi que pour les divisions en appartements de constructions existantes, ou pour les constructions à destination autre que l'habitation, un local poubelle adapté à l'opération (accessibilité, volume...) devra être prévu sur l'unité foncière.

#### 1.4.5. Défense incendie

Tout projet de division parcellaire créant des voiries amenées à être rétrocédées au domaine public devra faire l'objet d'une couverture par le réseau de défense incendie.

### 1.5. UA 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### 1.6. UA 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il pourra être fait abstraction des dispositions suivantes dans le cas de construction d'équipement collectif.

En cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation, dans l'ensemble des secteurs de la zone U, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

#### 1.6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles autres que les annexes doivent être implantées à la limite de la voie de desserte.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Cependant, dans le cas où sur l'une au moins des deux propriétés riveraines et limitrophes du terrain, la construction principale est édifiée en recul de la voie de desserte, la construction nouvelle doit être implantée avec un retrait au plus égal au plus important retrait constaté sur ces propriétés voisines.

Les locaux accessoires et annexes doivent observer un retrait au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le secteur de la rue Blanche et de la rue des Repas et Thiers, indiqués aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite avec la voie de desserte ou en retrait par rapport aux voies.

#### 1.6.2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite avec une emprise publique si l'emprise publique mitoyenne est inférieure à 6 m de largeur.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-dessus, les extensions situées dans leur prolongement sont autorisées, à condition qu'elles ne contribuent pas, par leur implantation, à réduire la marge initiale.

## 1.7. UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation, l'implantation doit se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

### 1.7.1. Les constructions principales :

Les constructions principales doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si la propriété a une largeur de façade sur la voie de desserte supérieure à 12 m, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 m.

Dans le secteur de la rue Blanche indiqué aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait.

### 1.7.2. Les extensions :

Doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si la propriété a une largeur de façade sur la voie de desserte supérieure à 12 m, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée. Dans ce cas, le recul de la façade sera d'au moins une demi hauteur au point le plus haut de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-dessus, les extensions situées dans leur prolongement sont autorisées, à condition qu'elles ne contribuent pas, par leur implantation, à réduire la marge initiale.

### 1.7.3. Les annexes

Les annexes doivent soit être implantées en limite séparative, soit observer une marge de recul d'au moins 3m.

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

Les constructions principales doivent :

- Soit être contiguës
- Soit observer un recul au moins égal à une demi-hauteur au point le plus haut du plus haut bâtiment sans pouvoir être inférieur à 6m.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements collectifs.

## 1.9. UA 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol pour les habitations ne doit pas dépasser 50% de la superficie de la propriété. Les piscines et leur margelle ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Pour les autres constructions, l'emprise maximum autorisée est de 80% de la superficie de la propriété.

Dans les périmètres de constructibilité limitée figurant aux documents graphiques, seuls les annexes non destinées à l'habitation d'une emprise au sol maximale limitée à 25m<sup>2</sup>.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux présentes dispositions

## **1.10. UA 10- Hauteur maximale des constructions**

Les petits ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### **1.10.1. Construction principale**

Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement (avec la voie ou emprise publique), la hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m.

Par ailleurs, l'extension en limite séparative d'un bâtiment existant situé lui-même en limite séparative pourra être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit au plus égale à celle du bâtiment existant et inférieur à 12 m

Au-delà d'une bande de 25 m à compter de l'alignement, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 m.

Toutefois, dans le cas de construction en limite séparative jouxtant un bâtiment existant sur le terrain voisin, la nouvelle construction doit avoir pour hauteur maximale celle du bâtiment existant mesurée à l'adossement.

Dans le secteur de la rue Blanche indiqués aux documents graphiques, la hauteur maximale est limitée à 12m dans le cas de toiture à pentes et à 9 m dans le cas de toiture terrasse (y compris avec acrotère en pente).

Un dépassement de 2m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec la hauteur des constructions voisines...).

### **1.10.2. Annexes et extensions**

Les extensions pourront avoir une hauteur égale à celles de la construction principale, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Le rehaussement des bâtiments existants est interdit.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5,5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux présentes dispositions

## **1.11. UA 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les équipements collectifs autorisés au présent règlement de zone sont exonérés des règles de cet article.

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local,.



Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ou des constructions existantes afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux peut être admise. L'architecture contemporaine peut ainsi prendre place dans l'histoire des différentes architectures de la Commune tout en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

L'exhaussement du sous-sol doit être traité de la même façon que le reste de la construction.

Un soin particulier doit être apporté aux constructions en vue de conserver à chaque opération son unité et son homogénéité architecturale.

L'installation de climatiseurs, d'antennes paraboliques, les sorties de chaudière à ventouse, les pompes à chaleur, et tout autre matériel ne pourront être autorisés expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public et ne pas apporter de nuisances sonores au voisinage.

Les citernes de gaz liquéfié, ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées sous réserve de l'avis du service archéologique. Si cela n'est pas possible, elles seront placées en des lieux non visibles depuis l'espace public. Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les dispositifs de récupération d'eaux de pluie (ex : citerne) devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de les rendre invisibles depuis l'espace public ou être enterrés.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à conditions d'être intégrés au projet initial de construction ou s'ils s'insèrent dans le paysage environnant.

#### 1.11.1. Toitures

Les toitures à pente doivent être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc de préférence.

Le faîtage principal doit être parallèle à la limite avec la voie principale qui dessert la construction ; ceci ne concerne pas l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment qui ne respecterait pas cette implantation. En fonction de l'environnement existant et notamment du sens des faîtages existants et du caractère de la voie de desserte, il pourra être fait abstraction de cette règle.

Toutefois, les extensions de constructions existantes doivent être couvertes de matériaux identiques à ceux du bâtiment initial, ou à défaut, de zinc ou de verrières. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celles des constructions principales par leur pente et leurs matériaux.

Dans les cas d'habitation neuves à toiture à pente visible depuis la voie publique, cette pente doit être comprise entre 40° et 45° avec l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions, et toiture terrasse, doit être comprise entre 20 et 45° avec l'horizontale.

Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf en extension de bâtiments existants équipés d'une telle toiture.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes ou fenêtres de toit.

Les chiens assis sont interdits.

Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celles des constructions principales par leur pente et leurs matériaux.

**Dans les secteurs de la rue Blanche et de l'avenue des Courtils** indiqués aux documents graphiques, les constructions peuvent avoir des toitures terrasse ou à pente. Dans ce dernier cas ou dans le cas d'acrotère en pente, les dispositions ci-dessus doivent être respectées.

#### 1.11.2. Façades des constructions

Les façades doivent être classiquement couvertes de pierres apparentes ou revêtues d'enduit traditionnel.

Le traitement des façades doit faire référence à l'ordonnancement et au rythme des constructions d'une rue traditionnelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être, et enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Toutes les menuiseries extérieures devront être de couleur non agressive. Les vernis sont interdits.

Les sous-sols ne doivent pas être apparents sauf dans le cas de terrains en pente sensible comme dans les quartiers de CHAUMONT, les CARRIERES, ou la CHAUSSEE où ils pourront n'être que partiellement enterrés, mais dans ce cas la partie visible sera traitée de façon uniforme avec la façade, (même matériau et même teinte).

#### 1.11.3. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs en pierre de taille ou à moellons seront préservés. Ils pourront être percé d'un portail lorsqu'il n'existe pas d'autres solutions.

Les clôtures localisées en bordures des voies ouvertes à la circulation, doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gênes notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Lorsque la limite sur voie n'est pas occupée par un édifice, la continuité bâtie doit être assurée par un mur (éventuellement bahut) en pierres ou en parpaings enduits, d'une hauteur minimale de 1,80 m et réalisée en limite avec ladite voie. Ce mur pourra être percé d'une porte et d'un portail.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées de murs en pierres ou parpaings enduits, de barrière en bois, ou de grillage doublé ou non de haies d'essences variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m.

Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux ayant l'aspect du plastique sont interdits.

#### 1.11.4. Annexe et extension

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliés à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les piscines devront faire l'objet d'un projet paysager ayant pour objet de limiter les nuisances sonores avec le voisinage.

Un soin particulier doit être apporté aux constructions en vue de conserver à chaque opération son unité et son homogénéité architecturale.

#### 1.12. UA 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction, changement de destination ou installation nouvelle doit être assuré en dehors des voies publiques et aisément accessible à partir de celles-ci.

Les places de stationnement devront disposer d'un accès aisé avec démonstration le cas échéant de leur accessibilité depuis les voies qui les desservent.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration et d'un projet paysager de qualité.

Les normes minimales de stationnement présentées ci-après s'entendent :

- A la construction
- A l'ajout d'une annexe ou d'une extension faisant changer de tranche de surface de plancher
- Au changement de destination
- A la division

Les places de stationnement doivent couvrir 12 m<sup>2</sup> minimum au sol (hors surface de manœuvre).

Il n'est pas fixé de norme minimale de stationnement pour les commerces autorisés dans la zone UA ni pour les constructions destinées à des équipements publics.

Le propriétaire peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, dans la mesure où ces dispositions permettent de résoudre convenablement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux peu visibles des voies et des voisins et, de préférences, masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

##### 1.12.1. Habitations

Le stationnement doit au minimum répondre aux points suivants :

- Logement : une place d'accès direct par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et deux places d'accès direct chacune au-delà. Une place couverte devra être, selon les possibilités, recherchée.
- Logements collectifs : une place visiteur pour 2 logements. Au-delà de 10 logements, une place de vélo par logement minimum est à prévoir.
- Logement conventionné : il sera fait application de la réglementation spécifique en vigueur (une place par logement minimum)

#### 1.12.2. Hébergement hôtelier

Le stationnement doit respecter 1 place par chambre, ainsi qu'une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface plancher entamée, déduction faite des chambres.

#### 1.12.3. Industrie et artisanat

Le stationnement doit respecter 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### 1.12.4. Bureau

Le stationnement doit respecter 1 place par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Il doit également prévoir au moins un espace pour les vélos.

### 1.13. UA 13 - obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

L'emploi des conifères fastigiés (ex : thuyas) devra être limité.

Au moins un arbre à haute tige devra être planté par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Le diamètre minimal de leur tronc devra correspondre aux moyennes des arbres demi-tiges

La surface perméable minimale sera au moins égale aux trois quarts de l'unité foncière déduite de l'emprise au sol des constructions (piscines incluses)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

### 1.14. UA14 Performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur. L'usage de dispositifs de production d'énergie renouvelable est fortement recommandé.

### 1.15. UA 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux seront enterrés. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques devra être prévu.

## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES en ZONE UB**

### **1.1. UB 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation, à l'environnement, ou à la conservation des sites et des monuments.
- Les commerces de détails
- Les exploitations agricoles (y compris hangars) et forestières
- Les établissements hippiques et les établissements ou hangars agricoles.
- Les résidences légères de loisirs, les résidences mobiles d'habitat et de loisirs ainsi que le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-13 et suivantes du Code de l'Urbanisme.

### **1.2. UB 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à condition**

En application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme : la division en appartements de bâtiments existants est autorisée, à condition qu'au moins 80% des appartements aient une surface de plancher au moins égale à 40m<sup>2</sup>.

Lorsque sont admises l'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles...) culturelles, sportives et/ou de loisirs, leur présence doit :

- Prendre en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- Ne pas porter atteinte à la tranquillité publique,
- être compatible avec la vie du quartier et faire en sorte qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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.

Les équipements collectifs sont autorisés à conditions qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores (ex : terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, parc d'attractions...) ou visuelles (ex : éoliennes, ...).

### **1.3. UB 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

Toute destination et toute sous-destination de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès automobile est limité à un seul par unité foncière.

En cas de division d'une unité foncière, la création d'un seul accès supplémentaire sera autorisée. Dans ce cas, la distance minimale à respecter entre les 2 accès est de 25 mètres.

Les accès doivent être aménagés pour que les véhicules sortants soient vus des usagers de la voie publique.

Pour les terrains desservis par plusieurs voies, l'accès sera obligatoirement fait sur celle ayant la gêne sur la circulation la moins importante.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

En cas de division parcellaire, le long des rues de Chantilly, Lamorlaye, Colliau, et Route de Creil, il ne peut pas être créé de nouvel accès. Les accès existants doivent être utilisés en commun.

#### **1.4. UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Les réseaux seront enterrés.

##### **1.4.1. Eau potable**

Toute construction, changement de destination ou installation nouvelle impliquant une utilisation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes pour la distribution et la défense contre l'incendie et approuvée par le gestionnaire du réseau.

##### **1.4.2. Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit prévoir un assainissement des eaux usées :

- Soit par raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques locales (système unitaire ou séparatif).
- Soit, dans le cas de l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé après avis de l'autorité compétente.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux résiduelles d'activités économiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux avant d'être reçues.

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

##### **1.4.3. Eaux pluviales**

Prioritairement, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur l'unité foncière.

Pour les parkings de plus de 9 véhicules, les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement de préférence alternatif avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière d'assiette ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

#### 1.4.4. Collecte des déchets

Pour les projets comprenant plusieurs logements, ou pour les constructions à destination autre que l'habitation, ainsi que pour les divisions en appartements de construction existante, un local poubelle, adapté à l'opération, devra être prévu sur l'unité foncière.

#### 1.4.5. Défense incendie

Tout projet de division parcellaire créant des voiries amenées à être rétrocédées au domaine public devra faire l'objet d'une couverture par le réseau de défense incendie.

### 1.5. UB 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### 1.6. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il pourra être fait abstraction des dispositions suivantes dans le cas de construction d'équipement collectif.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

#### 1.6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions principales, leurs extensions et annexes doivent intégralement s'implanter au-delà de 5m comptés depuis la limite avec les voies et emprises publiques.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Si la façade du bâtiment principal est à moins de 5m de la limite avec la voie de desserte, l'extension ou l'annexe doit être à la même distance de la limite ou bien avec un retrait supérieur à cette distance.

Toutefois, une implantation différente est admise si un parti architectural le justifie (prolongement d'un bâtiment voisin en bon état, continuité visuelle, élargissement de la voirie...) ou dans le cas d'activités économiques, de construction d'équipements d'infrastructure ou d'équipement collectif.

Dans le secteur des Glaises identifié aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite avec la voie de desserte ou en retrait par rapport aux voies.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise devront être situées à moins de 30 m de la construction principale.

#### 1.6.2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions neuves sur terrain nu doivent être implantées à plus de 5m de la limite avec l'emprise publique.

### 1.7. UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation, l'implantation doit se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions neuves sur terrain nu doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m sur chaque limite séparative.

Pour les terrains de moins de 18m de façade, l'implantation sur une des deux limites latérales est autorisée, la distance à l'autre limite latérale restant au moins égale à 3m. Sauf impossibilité technique, la limite atteinte sera celle qui minimisera la perte d'ensoleillement du voisinage.

Pour les terrains de moins de 13m de façade, les limites latérales peuvent être atteintes.

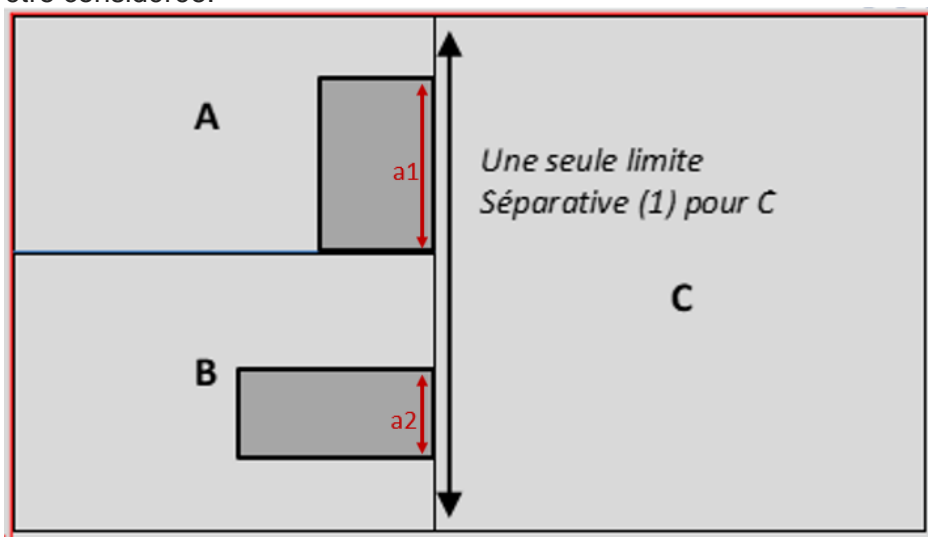
Les limites peuvent être atteintes s'il s'agit d'une limite latérale et d'une limite en fond de propriété.

Dans le cas particulier où le bâtiment principal est à moins de 3m d'une limite séparative, l'extension peut être implantée à la même distance de cette limite.

Les extensions doivent observer un recul égal à au moins une demi-hauteur au point le plus haut de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m.

Dans tous les cas, la longueur totale de l'ensemble des bâtiments (construction principale, extension, annexe...) mesurée le long de chaque limite séparative devra minimiser l'impact visuel et l'impact en matière d'ensoleillement à l'égard du voisinage et est, en tout état de cause, limitée à 14m.

Dans le cas de division de propriété, considérant les limites séparatives des parcelles issues de cette division, en mitoyenneté d'une seule unité foncière voisine: La longueur additionnée des constructions, de la totalité des parcelles issues de la division, mesurée le long de la mitoyenneté de cette même unité foncière voisine ne devra pas excéder 14 m. Cette longueur maximale de 14 m est mesurée par limite séparative. En cas d'implantation d'une ou plusieurs constructions en limite séparative, la longueur maximale construite en mitoyenneté ( $a_1$ ,  $a_2$ ) est prise en compte dans le calcul de la longueur maximale d'implantation en limite séparative. Dans le cas d'un terrain (C) bordé en limites séparatives par plusieurs autres terrains (A et B), une seule limite séparative (1) doit être considérée.



Il pourra être fait abstraction de l'ensemble des dispositions du présent article ci-dessus pour les équipements collectifs.



### **1.8. UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

A l'exception des piscines, les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres l'une de l'autre.

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus en cas de construction d'équipement collectif.

### **1.9. UB 9 – Emprise du sol des constructions**

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs.

L'emprise au sol maximum est fixée à 33% du terrain pour la partie située à moins de 30m de l'alignement, et à 15% au-delà.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60% dans le cas d'implantation de commerces de gros, de bureaux, de services et d'activités artisanales.

Les piscines et leur margelle ne sont pas intégrées dans le calcul de l'emprise.

### **1.10. UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus en cas de construction d'équipement collectif.

Pour les constructions principales, dans la bande des 30m depuis l'alignement, la hauteur maximale sera limitée au R+1+C ou R+1+ attique, soit 7m à l'attique ou à l'égout de toiture et 12m au faitage.

Au-delà des 30m, la hauteur maximale sera limitée au R+C ou R+ attique soit 4,5m à l'attique ou à l'égout de toiture et 9 m au faitage.

Pour les extensions, la hauteur maximum est limitée à celle du bâtiment existant.

Pour les annexes, la hauteur maximum est limitée à 5,5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dans le cas de construction en limite séparative jouxtant un bâtiment existant sur le terrain voisin, la nouvelle construction doit avoir pour hauteur maximale celle du bâtiment existant mesurée à l'adossement.

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

Pour les bâtiments en limite séparative dont le faitage est parallèle à cette limite, la hauteur  $h$  de tout point du bâtiment devra vérifier la relation  $h - 2,70 < \text{distance à la limite séparative}$  avec une hauteur maximale de 6,50 m pour les constructions principales ou les extensions et 5,50 m pour les annexes.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

## 1.11. UB 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les équipements collectifs autorisés au présent règlement de zone sont exonérés des règles de cet article.

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

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux peut être admise. L'architecture contemporaine peut ainsi prendre place dans l'histoire des différentes architectures de la Commune tout en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

L'exhaussement du sous-sol doit être traité de la même façon que le reste de la construction.

Un soin particulier doit être apporté aux constructions en vue de conserver à chaque opération son unité et son homogénéité architecturale.

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants ou des constructions existantes afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'installation de climatiseurs, d'antennes paraboliques, les sorties de chaudière à ventouse, les pompes à chaleur, et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public et ne pas apporter de nuisances sonores au voisinage.

Les dispositifs de récupération d'eaux de pluie (ex : citerne) devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de les rendre invisibles depuis l'espace public ou être enterrés.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au projet initial de construction s'ils s'insèrent dans le paysage environnant.

### 1.11.1. Toitures

Dans le cas de toitures à pente, celle des constructions principales doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas. La pente des toitures d'annexes doit être comprise entre 20 et 45° avec l'horizontale.

Dans le cas d'extension de construction existante, la nouvelle toiture pourra respecter la pente de toiture existante même si celle-ci n'est pas comprise entre 40 et 45°.

L'usage de tuiles ou de zinc ou d'ardoises est recommandé pour les toitures.

Les toitures à la Mansart sont interdites. Une exception est faite pour les extensions des constructions qui en sont déjà pourvues, ou en cas de voisinage d'une toiture Mansart.

L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes ou fenêtres de toit. Les chiens assis sont interdits.

### 1.11.2. Façades des constructions

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuse, parpaings) doivent l'être, et enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable,...) à l'exclusion du blanc pur.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction, leur partie apparente ne devra pas dépasser de plus de 0,50m le terrain naturel avant travaux.

Cependant, sur les terrains en pente sensible comme dans les hameaux de CHAUMONT, les CARRIERES, ou la CHAUSSEE, ils pourront n'être que partiellement enterrés, mais dans ce cas la partie visible sera traitée de façon uniforme avec la façade, (même matériau et même teinte).

Les vérandas peuvent être implantées en façade à condition d'être intégrées au volume de la construction principale.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées du bâtiment principal, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Toutes les menuiseries extérieures devront être de couleur non agressive.

### 1.11.3. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les clôtures des constructions environnantes.

Les clôtures localisées en bordures des voies ouvertes à la circulation, doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gênes notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Les clôtures en façade peuvent être constituées de murs en pierres ou parpaings enduits (éventuellement de mur bahut), de grilles ou grillages doublés ou non de haies d'essences variées. En cas d'enduit, celui-ci doit être réalisé sur les 2 faces du mur.

La hauteur des murs est limitée à 2,50m. Les plaques de béton sont interdites. Le doublage des clôtures par des matériaux ayant l'aspect plastiques est interdit.

### 1.11.4. Annexes

Les piscines devront faire l'objet d'un projet paysager ayant pour but de limiter les nuisances sonores avec le voisinage

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, et masquées par un rideau de verdure.

## 1.12. UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques et aisément accessible à partir de celles-ci.

Les places de stationnement devront disposer d'un accès aisé avec démonstration le cas échéant de leur accessibilité depuis les voies qui les desservent.

Les places de stationnement doivent couvrir 12 m<sup>2</sup> minimum au sol (hors surface de manœuvre).

Le stationnement doit au minimum répondre aux dispositions suivantes :

Occupation et usages du sol	Normes minimales	Dispositions particulières
Habitation	Logement individuel, Logements collectifs / division de maisons existantes / réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiments existants : une place d'accès direct par logement de moins de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places d'accès direct chacune au-delà. Une place courte est préférable.  Dans le cas d'opération de logements collectifs, il sera exigé une place visiteur pour 2 logements.	Logement conventionné : 1 place par logement minimum  Au-delà de 10 logements, une place de vélo par logement minimum
Hébergement hôtelier	1 place par chambre + 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée déduction faite des chambre	
Industrie	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Commerce	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Artisanat	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Bureau	1 place par tranche de 35m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	Prévoir au moins un espace pour les vélos

Le propriétaire peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R 332.23 dudit code, ceci dans la mesure où ces dispositions permettront de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux non visibles des voies et des voisins et masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus en cas de construction d'équipement collectif.

### **1.13. UB 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

L'emploi des conifères fastigiés (ex : thuyas) devra être limité.

Au moins un arbre à haute tige devra être planté par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Le diamètre minimal de leur tronc devra correspondre aux moyennes des arbres demi-tiges.

La surface perméable minimale sera au moins égale aux trois quarts de l'unité foncière déduite de l'emprise au sol des constructions.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

Lorsque les parcs de stationnement excèdent 300 m<sup>2</sup>, un programme de plantations doit permettre leur intégration.

### **1.14. UB14 Performances énergétiques et environnementales**

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur. L'usage de dispositifs de production d'énergie renouvelable est fortement recommandé.

### **1.15. UB 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les réseaux seront enterrés. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques devra être prévu.

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA**

*Le secteur Uca identifie le quartier dit des Courtils.*

#### **1.1. UCa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage de commerce de détails, sauf autorisation de l'UCa2.

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

Les vérandas.

Les établissements hippiques et les établissements agricoles.

Les terrains de camping et de caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443.13 du code de l'urbanisme.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

#### **1.2. UCa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition**

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles...) culturelles, sportives et/ou de loisirs sont admises à conditions que leur présence :

- Prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- Ne porte pas atteinte à la tranquillité publique,
- Soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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.
- Dans le cas de nouveau commerce, la surface de plancher ne pourra être supérieure à 70m<sup>2</sup>.

#### **1.3. UCa 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

## **1.4. UCa 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1.4.1. Réseau d'eau potable :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

### **1.4.3. Réseau d'eaux pluviales**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## **1.5. UCa 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **1.6. UCa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des nouvelles constructions est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du nouveau bâtiment devra être identique à celle du bâtiment sinistré.

Il pourra être fait abstraction de ces dispositions pour les équipements collectifs.

## **1.7. UCa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du nouveau bâtiment devra être identique à celle du bâtiment sinistré.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition pour les équipements collectifs.

### **1.8. UCa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### **1.9. UCa 9 – Emprise au sol des constructions**

Les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants ne peuvent être implantées que dans les emprises constructibles délimitées aux documents graphiques.

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements collectifs.

### **1.10. UCa 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles sera limitée au R+4+C ou attique (rez-de-chaussée + 4 étages + comble ou attique).

Dans le cas d'extension, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Le rehaussement des bâtiments existants est interdit.

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

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs.

### **1.11. UCa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les extensions doivent être construites en harmonie avec le bâtiment existant (composition, matériaux...).

Un soin particulier doit être apporté aux constructions en vue de conserver à chaque opération son unité et son homogénéité architecturale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ...) à l'exclusion du blanc pur.

Les garde-corps des balcons, les menuiseries des ouvertures, ... doivent présenter une homogénéité de forme et de couleur selon les différentes opérations.  
Les toitures à la Mansart sont interdites.

### **1.12. Clôtures**

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère des constructions existantes. Elles doivent être accompagnées de haies d'essences variées dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les plaques de béton en clôture sont interdites. Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.



### **1.13. UCa 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et accessible à partir de celles-ci.

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R

332.23 dudit code, ceci dans la mesure où ces dispositions permettent de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping, appartenant aux résidents, doivent être placées en des lieux peu visibles des voies et des voisins et, de préférence, masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

### **1.14. UCa 13 – Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Lorsque les parcs de stationnements excèdent 500m<sup>2</sup>, ils doivent être intégrés dans le site à l'aide de végétaux.

## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB**

*Le secteur UCb identifie le quartier dit des Trois Clairières.*

### **1.1. UCb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails, sauf autorisation de l'UCb2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976.

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

Les activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les établissements hippiques et les établissements agricoles.

Les terrains de camping et de caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443.13 du code de l'urbanisme.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation

.

### **1.2. UCb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition**

Les activités tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas un trafic automobile de clientèle non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

### **1.3. UCb 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

## **1.4. UCb 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1.4.1. Réseau d'eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

### **1.4.3. Réseau d'eaux pluviales**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## **1.5. UCb 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **1.6. UCb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions ou annexes doivent être implantées avec un retrait identique ou supérieur à celui des constructions existantes, à compter de la limite avec la voie de desserte. En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du nouveau bâtiment devra être identique à celle du bâtiment sinistré. Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs.

### **1.7. UCb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions ou annexes doivent être implantées avec un retrait au moins identique à celui des constructions existantes par rapport à la limite séparative la plus proche.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du nouveau bâtiment devra être identique à celle du bâtiment sinistré.

### **1.8. UCb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### **1.9. UCb 9 – Emprise au sol des constructions**

Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise des bâtiments existants. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements collectifs.

### **1.10. UCb 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle des bâtiments existants. Toutefois, dans le cas d'annexe, la hauteur est limitée à 5,50 m.

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

### **1.11. UCb 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des constructions existantes afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les extensions et annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Un soin particulier doit être apporté aux constructions en vue de conserver à chaque opération son unité et son homogénéité architecturale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable,...) à l'exclusion du blanc pur.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Elles doivent être accompagnées de haies d'essences variées dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les plaques de béton en clôture sont interdites. Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### **1.12. UCb 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et accessible à partir de celles-ci.

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R 332.23 dudit code, ceci dans la mesure où ces dispositions permettent de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping, appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux peu visibles des voies et des voisins et, de préférence, masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

### **1.13. UCb 13 – Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Lorsque les parcs de stationnements excèdent 500m<sup>2</sup>, ils doivent être intégrés dans le site à l'aide de végétaux.

## **V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCc**

*La zone UCc identifie le quartier dit du Parc des Aigles.*

### **1.1. UCc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976.

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

Les activités industrielles et commerciales.

Les extensions des immeubles collectifs.

Les vérandas.

Toute extension de garage ayant pour effet de porter la largeur de celui-ci à plus de 4,90m ou de créer un garage à deux portes séparées ou à une porte d'une largeur de plus de 4,60m (en référence au modèle "chantilly" à garage double).

Les annexes non accolées au bâtiment principal.

Les annexes vouées à l'hébergement d'animaux telles que poulailler, pigeonnier, clapier ou destinées à un autre usage que lié à l'habitation.

Les établissements hippiques et les établissements agricoles.

Les terrains de camping et de caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443.13 du code de l'urbanisme.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

### **1.2. UCc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition**

Les activités tertiaires, ou artisanales sont autorisées à condition qu'elles se situent dans les locaux existants prévus à cet effet.

Dans le reste de la zone, les activités tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas un trafic automobile de clientèle non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Hormis pour les immeubles collectifs, les extensions sont autorisées à condition qu'elles se situent latéralement ou à l'arrière des constructions existantes par rapport à la voie de desserte.

Les abris de jardin en maçonnerie sont autorisés à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal existant.

Les abris de jardin en bois sont autorisés pour toutes les propriétés situées en bordure de la RD 909 et du chemin des Aigles, à condition qu'ils soient masqués par des végétaux persistants sur les trois côtés dépourvus de porte.

Les tonnelles et pergolas sont autorisées à condition qu'elles se situent à l'arrière des habitations par rapport à la voie de desserte.

### **1.3. UCc 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

Le long de la RD 909, aucun accès automobile n'y est autorisé si le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les terrains bordant la RD 909 et le chemin des Aigles ne sont pas constructibles s'ils ne sont pas desservis par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

### **1.4. UCc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1.4.1. Réseau d'eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie

#### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

#### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

#### 1.5. UCc 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

#### 1.6. UCc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas d'extension, celle-ci devra se faire dans le même alignement que le bâtiment existant ou bien avec un retrait supérieur.

Toutefois, toute nouvelle construction doit être implantée avec un retrait au plus égal au plus important retrait constaté sur la construction principale des propriétés riveraines et limitrophes par rapport à la limite avec la voie de desserte.

Aucune construction ne peut être implantée dans la bande non aedificandi telle qu'elle est définie aux documents graphiques. En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du nouveau bâtiment devra être identique à celle du bâtiment sinistré. Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs.

#### 1.7. UCc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas d'extension ou de création d'abri de jardin en maçonnerie, celle-ci devra être implantée avec une marge au moins égale à 4,50m et ne devra pas entraîner une longueur totale en façade des bâtiments principaux des habitations et de leurs extensions latérales supérieure à 17,4m (en référence au modèle « Chantilly » avec garage double).

Si le bâtiment d'origine est implanté à moins de 4,50m de la limite séparative, la création d'abri de jardin en maçonnerie ne pourra se faire qu'à l'arrière du bâtiment existant, à la même distance de la limite séparative et dans l'alignement de l'un des pignons.

En cas de reconstruction après sinistre, l'implantation du nouveau bâtiment devra être identique à celle du bâtiment sinistré.

#### 1.8. UCc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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



## 1.9. UCc 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale de la propriété.

Aucune extension d'habitation individuelle ne pourra avoir pour effet d'augmenter de plus de 20% leur emprise au sol, avec un maximum de 30m<sup>2</sup>.

L'emprise maximale des abris de jardin en maçonnerie est de 8m<sup>2</sup>, celle des abris de jardin en bois est de 7m<sup>2</sup>.

## 1.10. UCc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions ne peut dépasser 7m sans pouvoir être supérieure à la hauteur du bâtiment existant. Le rehaussement des bâtiments existants est interdit.

La hauteur des abris de jardin ne pourra excéder celle des bandeaux de corniche des habitations individuelles.

## 1.11. UCc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

### 1.11.1. Toitures

Les toitures de construction doivent être à pente. La pente doit être de 45° sur l'horizontale. Pour les abris de jardin, elle devra s'en rapprocher le plus possible. L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit. Les chiens assis sont interdits.

### 1.11.2. Façades des constructions

Toute modification de l'architecture des façades existantes sur voies est interdite autrement que du fait des extensions latérales.

La couleur des enduits de toutes les façades devra rester celle d'origine des bâtiments principaux, tant en ce qui concerne les bâtiments principaux que leurs extensions.

Toutes les peintures des menuiseries extérieures devront se rapprocher le plus possible des couleurs d'origine dans le souci de respecter l'harmonie et l'homogénéité architecturale du secteur.

En cas d'extension les sous-sols apparents sont interdits quelle que soit la hauteur de la partie apparente, sauf à être dans l'exacte continuité des sous-sols apparents de la construction d'origine.

### 1.11.3. Clotures

L'édification de clôtures en limite de voie est interdite, hormis en bordure des voies suivantes où la clôture doit être constituée d'un grillage d'une hauteur de 1,75m :

- La route départementale 909
- Le chemin rural des Aigles
- L'allée piétonnière desservant le passage souterrain sous la RD 909.

En limite séparative de propriété, les clôtures doivent être constituées d'une haie vives dont la hauteur est limitée à un mètre, accompagnée ou non d'un grillage plastifié vert d'une hauteur limitée à un mètre ou d'une clôture de lisses en bois.

Toutefois, les limites séparatives entre terrains d'habitations collectives et terrains d'habitations individuelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur de 1,75m.

Les parcelles supportant les groupes d'habitations collectives et le centre commercial pourront ne pas être closes ; dans le cas de clôtures, celles-ci seront effectuées de la même manière que pour les maisons individuelles.

#### 1.11.4. Annexes

Les dépôts de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs sont interdits.

### 1.12. UCc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et accessible à partir de celles-ci.

En particulier, il est exigé :

- Deux places de stationnement d'au moins 12m<sup>2</sup> chacune par logement aménagées dans la propriété ou intégrées au bâtiment principal.

Les établissements employant du personnel ou recevant du public ou des clients devront réaliser des places de stationnement toujours accessibles de la voie publique mais en dehors de celle-ci pour les besoins qu'ils induisent, même temporaires.

Le minimum requis est de :

- 1 place pour 2 postes de travail
- 1 place pour 15m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1 place pour 5m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant ou de salle de café
- 1 place par chambre d'hôtel
- 1 place par 15m<sup>2</sup> de surface accessible aux clients pour les établissements financiers, médicaux ou de services

Ces chiffres sont cumulatifs.

Ces places sont dues en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

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

Les extensions des établissements existants ne possédant déjà pas le nombre de place requis ne sont autorisées que si le nombre de places créées est égal au double de celui induit par cette extension selon les normes de calcul indiquées ci-dessus.

### 1.13. UCc 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être planés.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Lorsque les parcs de stationnements excèdent 500m<sup>2</sup>, un programme de plantations doit permettre leur intégration dans le site.

## **VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCd**

*La zone UCd identifie un secteur composé des lotissements du Domaine des Aigles, du Haras au Bois, du Nord du vieux chemin de Senlis et du Parc du Manoir.*

### **1.1. UCd 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976.

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

Les constructions ou installations qui par leur nature, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec la préservation de la qualité architecturale et l'environnement du secteur.

Les activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les établissements hippiques et les établissements agricoles.

Les terrains de camping et caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443.13 du code l'urbanisme.

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

### **1.2. UCd 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition**

Les activités tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas un trafic automobile de clientèle non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

### **1.3. UCd 3 - Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

Le long de la RD 909, aucun accès automobile n'y est autorisé si le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les terrains bordant la RD 909 ne sont pas constructibles s'ils ne sont pas desservis par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Le long du Vieux Chemin de Senlis, l'accès automobile est limité à un seul par terrain.

La création d'accès automobile est interdite sur l'allée cavalière.

## **1.4. UCd 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1.4.1. Réseau d'eau potable :**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie

### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

### **1.4.3. Réseau d'eaux pluviales**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## **1.5. UCd 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **1.6. UCd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

### **1.6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 30m comptés depuis la limite avec une voie ouverte à la circulation publique.

En cas d'extension ou d'annexe, celle-ci devra se faire dans le même alignement que le bâtiment existant ou bien avec un retrait supérieur par rapport à la voie de desserte. Aucune construction ne peut être édiflée dans la bande non aedificandi telle qu'elle est définie aux documents graphiques.

Une implantation différente est admise si un parti architectural le justifie (prolongement d'un bâtiment voisin, continuité visuelle, élargissement de la voirie...).

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs.

#### 1.6.2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les règles appliquées sont celles énoncées à l'article UCd 7, sauf dans le cas où la limite séparative borde une allée cavalière ou une sente publique ou privée, auquel cas la marge est d'au moins 5m.

### 1.7. UCd 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves sur terrain nu doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m sur chaque limite séparative.

Toutefois, pour les terrains de moins de 20m de façade, l'implantation sur une des deux limites latérales est autorisée, la distance à l'autre limite latérale restant au moins égale à 3m. La limite atteinte sera autant que possible celle qui minimisera la perte d'ensoleillement du voisinage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal ou de construction d'annexe. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe peut soit être placée à 3m, soit atteindre une limite séparative, sous réserve que la construction sur le terrain ne touche qu'une seule limite.

Par exception, plusieurs limites pourront être atteintes dans les cas suivants :

- Les limites latérales peuvent être atteintes lorsque le terrain a moins de 13m de façade,
- Les limites peuvent être atteintes s'il s'agit d'une limite latérale et d'une limite en fond de propriété.

Dans le cas particulier où le bâtiment principal est à moins de 3m d'une limite séparative, l'extension peut être implantée à la même distance de cette limite.

Dans tous les cas, la longueur totale de l'ensemble des bâtiments (construction principale, extension, annexe...) mesurée le long d'une limite séparative doit minimiser l'impact visuel et l'impact en matière d'ensoleillement à l'égard du voisinage et est, en tout état de cause, limitée à 14m.

### 1.8. UCd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## 1.9. UCd 9 - Emprise au sol des constructions

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

## 1.10. UCd 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les nouvelles constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 10 m. Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 5,5 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et autres structures verticales).

## 1.11. UCd 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

### 1.11.1. Toitures

Les toitures des constructions doivent être à pentes, et couvertes de tuiles. La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes ou fenêtres de toit. Les chiens assis sont interdits.

### 1.11.2. Façades des constructions

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être implantées en façade à condition d'être esthétiques et intégrées au volume de la construction principale.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et sur les terrains plats, leur partie apparente ne devra pas dépasser de plus de 0,50m le terrain naturel avant travaux.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale.

### 1.11.3. Clôtures

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées en harmonie avec celle des propriétés limitrophes, éventuellement accompagnées de haies d'essences variées.

En limite séparative, les clôtures peuvent être composées soit d'un grillage, soit de clôtures en matériau végétal (bois...) doublés ou non de haies d'essences variées. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les plaques de béton sont interdites. Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

#### 1.11.4. ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou du voisinage, et masquées par un rideau de verdure.

#### 1.12. Ucd 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et accessible à partir de celles-ci.

En particulier, il est exigé :

- Deux places de stationnement d'au moins 12m<sup>2</sup> chacune par logement, aménagées dans la propriété ou intégrées au bâtiment principal.
- Une place au moins pour 2 postes de travail.

Ces chiffres sont cumulatifs.

Ces places sont dues en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Les extensions des établissements existants ne possédant déjà pas le nombre de places requises ne pourront être autorisées que si le nombre de places créées est égal au double de celui induit par cette extension selon les normes de calcul indiquées ci-dessus.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux non visibles des voies et des voisins et masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

#### 1.13. UCd 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations

Le caractère boisé des lieux doit être conservé.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie des plantations existantes de qualité. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

## **VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCe**

*La zone UCe identifie les lotissements du Bois des Bouleaux et de la Motte Louvet.*

### **1.1. UCe 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976.

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

Les constructions ou installations qui par leur nature, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec la préservation de la qualité architecturale et l'environnement du secteur.

Les activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les établissements hippiques et les établissements agricoles.

Les terrains de camping et caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443.13 du code l'urbanisme.

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

### **1.2. Uce 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à condition**

Les activités tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas un trafic automobile de clientèle non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

### **1.3. Uce 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

Cet accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains bordant les rues de la Cave, de la Potence et du chemin du Lys ne sont pas constructibles s'ils ne sont pas desservis par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.



## **1.4. UCe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1.4.1. Réseau d'eau potable**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

### **1.4.3. Réseau d'eaux pluviales**

Pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## **1.5. UCe 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **1.6. UCe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1.6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m à compter de la limite avec la voie de desserte.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante édifiée à moins de 6 m de la voie, son extension peut être implantée à la même distance de la limite avec la voie de desserte ou bien avec un retrait supérieur à cette distance.

Il pourra être fait abstraction de ces dispositions dans le cas d'équipements collectifs.

### 1.6.2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les règles applicables sont les mêmes que ci-dessus.

### 1.7. UCe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la hauteur mesurée à l'éégout du toit sans jamais être inférieure à 3m.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition pour les équipements collectifs.

### 1.8. UCe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### 1.9. UCe 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale de la propriété.

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements collectifs.

### 1.10. UCe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m. La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5,50m.

### 1.11. UCe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des constructions existantes afin de préserver la qualité architecturale et l'environnement du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

#### 1.11.1. Volumétrie

La toiture des constructions doit être à pente. La pente des toitures d'habitation doit être comprise entre 40 et 45°, à l'exception des vérandas. La toiture des annexes doit être comprise entre 30 et 45°.

Les nouvelles constructions couvertes de toiture à la Mansart sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation, La hauteur à l'éégout du toit est limitée à 5 m.

#### 1.11.2. Façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les peintures doivent être dénuées de toute agressivité.

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

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le bâtiment principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Sur les terrains plats ou en faible pente, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,60 m le terrain naturel. Les garages seront de préférence édifiés au rez-de-chaussée.

### 1.11.3. Clotures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, mais on emploiera le plus souvent possible des grillages simples ou des lisses ainsi que des haies d'essences variées.

Les clôtures peuvent être constituées de murs de pierres, de parpaings enduits, de barrière en bois, ou de grillages doublés ou non de haies d'essences variées. Les clôtures végétales sont recommandées. Les essences locales sont préconisées.

Les plaques de béton sont interdites. Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### 1.11.4. Annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

## 1.12. UCe 12 - Stationnement

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

En particulier, il est exigé :

- Deux places de stationnement d'au moins 12m<sup>2</sup> chacune par logement, aménagées dans la propriété ou intégrées au bâtiment principal.

## 1.13. UCe 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations

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

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

## **VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

*La zone UX correspond aux sites d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.*

### **1.1. UX 1 – occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

Sont interdites toutes occupations ou d'utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article UX 2 et ci-dessous :

- Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou de service.
- Les équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers et les équipements collectifs.

### **1.2. UX 2 – occupations ou utilisations du sol soumises a condition**

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles sont admises à conditions que leur présence :

Prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,

Ne porte pas atteinte à la tranquillité publique,

Soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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.

Sur les terrains desservis par la RN 16 et la rue des huit Curés, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition qu'il ne s'agisse pas de distribution alimentaire et que leur surface de vente soit inférieure à 500m<sup>2</sup>.

Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que la présence de ces dernières soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés et à condition que ces logements soient intégrés au volume des bâtiments d'activité.

### **1.3. UX 3 – condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, éventuellement par passage sur fond voisin, à l'exclusion des chemins ruraux.

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

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

## 1.4. UX 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1.4.1. Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public d'assainissement, être raccordé au dit réseau.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toutefois, dans les terrains relevant de l'assainissement non collectif délimités à l'annexe sanitaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon :

- A être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- A être contrôlés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles les pompes à chaleur.

### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

### **1.5. UX 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **1.6. UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite avec la voie de desserte. Les postes ou logements de gardien pourront être implantés différemment.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 m de l'axe de la RN 16. Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'équipements collectifs.

### **1.7. UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives. Les postes ou logements de gardien pourront être implantés différemment.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'équipements collectifs.

### **1.8. UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **1.9. UX 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la propriété.

### **1.10. UX 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est limitée à 10,50 m. La hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.

Un dépassement modéré de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération...).

Il n'est pas fixé de limitation de hauteur pour les pylônes et antennes liés à la desserte réseau.

### **1.11. UX 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) doivent l'être d'enduits de teinte en harmonie avec celle des constructions voisines ou de l'espace naturel environnant.

### 1.11.1. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de murs en pierres ou parpaings enduits, de barrières ou de grillage doublés de haies vives.

En cas d'enduit, celui-ci doit être réalisé sur les deux faces du mur.

La hauteur des murs est limitée à 2,50m. Les plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### 1.11.2. Abords des constructions

Les dépôts et stockages à l'air libre doivent être dissimulés depuis la voie publique.

## 1.12. UX 12 – Stationnement

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

Les établissements employant du personnel ou recevant du public ou des clients devront réaliser des places de stationnement toujours accessibles de la voie publique mais en dehors de celle-ci pour les besoins qu'ils induisent, même temporaires.

Le minimum requis est de :

- 1 place pour 2 postes de travail,
- 1 place pour 15m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 place pour 5m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant ou de salle de café,
- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par 15m<sup>2</sup> de surface accessible aux clients pour les établissements financiers, médicaux ou de service,
- 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre pour les établissements industriels.

Ces chiffres sont cumulatifs.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires et de ceux des visiteurs et pour l'évolution de tout véhicule dans l'enceinte de la propriété.

Les extensions des établissements existants ne possédant déjà pas le nombre de places requises ne pourront être autorisées que si le nombre de places créées est égal au double de celui induit par cette extension selon les normes de calcul indiquées ci-dessus. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, ceci dans la mesure où ces dispositions permettent de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux non visibles des voies et des voisins et masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

## 1.13. UX 13 – Obligations en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisir – plantations

Tous les espaces libres seront plantés d'arbres à grand développement à raison de deux plants pour 100m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les parkings seront plantés d'arbres à grand développement, à raison d'au moins un plant pour 4 places. Ces plants seront comptés en supplément de ceux imposés ci-dessus. Les parkings seront structurés par des haies végétales qui modèreront le caractère minéral des surfaces.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

Le choix des végétaux sera réalisé à partir des essences locales.



## **IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXn**

*La zone UXn correspond à un secteur d'activité économique dans un cadre de grande qualité paysagère ou patrimoniale.*

### **1.1. Uxn 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

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

Dans les secteurs du Chauffour et du Vieux Chemin de Senlis identifiés aux documents graphiques, les commerces de distribution avec surface de vente.

Les constructions ou installations qui par leur nature, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec la préservation de la qualité architecturale et l'environnement du secteur.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les établissements hippiques et les établissements agricoles.

Les terrains de camping et caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R 443.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443.13 du code l'urbanisme.

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

### **1.2. UXn 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises a condition**

Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que la présence de ces dernières soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés et à condition que ces logements soient intégrés au volume des bâtiments d'activité.

Les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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.

### **1.3. UXn 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

Dans le secteur du Chauffour identifié aux documents graphiques, les terrains ne sont constructibles que s'ils sont desservis par des voies répondant aux prescriptions particulières énoncées dans les Orientations d'Aménagement.

Les impasses ouvertes à la circulation publique dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre de faire demi-tour à un véhicule de secours.

Le long des rues de Chantilly, Victor Hugo, et de la route de Précly-sur-Oise (RD 17), l'accès automobile est limité à un seul par terrain.

Dans les secteurs du Chauffour et du Vieux Chemin de Senlis identifiés aux documents graphiques, aucun accès n'est autorisé depuis la RD 909.

## **1.4. UXn 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1.4.1. Réseau d'eau potable**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toutefois, en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

#### **1.4.3. Réseau d'eaux pluviales**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

#### **1.5. UXn 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **1.6. UXn 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En bordure de la RD 909 à l'exception du secteur de Chauffour dont les prescriptions particulières sont énoncées dans les Orientations d'Aménagement, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 50m par rapport à la limite avec la voie de desserte.

En bordure des autres voies à l'exception de la rue de la Treille, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 m par rapport à la limite avec la voie de desserte.

Pour les constructions existantes, une implantation différente pourra être autorisée pour leur extension.

Dans le secteur du Chauffour indiqués aux documents graphiques, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la RD 909 et à l'ancienne route de la Chaussée, et doivent constituer les limites d'implantation figurant aux Orientations d'Aménagement.

Aucune construction ne peut être édiflée dans la bande non aedificandi telle qu'elle est définie aux documents graphiques. Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructure.

#### **1.7. UXn 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édiflées avec une marge de recul au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions situées dans leur prolongement sont autorisées, à condition qu'elles ne contribuent pas, par leur implantation, à réduire la marge initiale.

Il est admis de construire en limite séparative contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la propriété voisine. Toutefois, la longueur de la nouvelle construction ne pourra dépasser celle du bâtiment limitrophe existant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.8. UXn 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### **1.9. UXn 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la propriété, hormis dans le cas d'équipements collectifs d'intérêt général pour lesquels l'emprise est limitée à 40%.

Dans les secteurs de Chauffour et du Vieux Chemin de Senlis indiqués aux documents graphiques, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder la zone constructible indiquée aux Orientations d'Aménagement.

### **1.10. UXn 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,00 m. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiment existant, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Dans le cas de construction en limite séparative jouxtant un bâtiment existant sur le terrain voisin, la nouvelle construction doit avoir pour hauteur maximale celle du bâtiment limitrophe existant mesurée à l'adossement.

Dans le secteur de Chauffour indiqué aux documents graphiques :

- Dans le cas de la requalification de l'ancienne écurie située à l'angle de la RD 909 et de l'ancienne route de la Chaussée (écurie Dupré), la hauteur maximale des constructions entourant la cour de l'écurie est limitée à 7 m, à compter de l'intérieur de la cour.
- la ou les constructions soumises à un principe de composition avec le bâtiment situé au Sud de la RD 909 (tel qu'il est indiqué aux Orientations d'Aménagement) peuvent atteindre la même hauteur.

Le long de la départementale 1016, dans une bande de 50m à compter de l'alignement, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 12m. Au-delà de cette bande, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 16,80 m.

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

Dans le cas d'équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur est limitée à 15 mètres.

### **1.11. UXn 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) doivent l'être d'enduits de teinte en harmonie avec celle des constructions voisines.

### **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées de murs en pierres ou de parpaings enduits, de barrières ou de grillages doublés ou non de haies d'essences variées.

La hauteur des murs est limitée à 2,50 m.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

## **1.12. UXn 12 – Stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être intégrés dans le site.

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

En particulier, il est exigé deux places de stationnement d'au moins 12 m<sup>2</sup> chacune par logement aménagé dans la propriété ou intégré au bâtiment principal.

Les établissements employant du personnel ou recevant du public ou des clients devront réaliser des places de stationnement toujours accessibles de la voie publique, mais en dehors de celle-ci, pour les besoins qu'ils induisent, même temporaires.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires et de ceux des visiteurs et pour l'évolution de tout véhicule dans l'enceinte de la propriété.

Les extensions des établissements existants ne possédant déjà pas le nombre de places requises ne pourront être autorisées que si le nombre de places créées est égal au double de celui induit par cette extension selon les normes de calcul indiquées ci-dessus. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, ceci dans la mesure où ces dispositions permettront de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents et dont le nombre est limité à une, doivent être placées en des lieux non visibles des voies et des voisins et masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

## **1.13. UXn 13 - Obligation en matière d'espace libres – aires de jeux et de loisir – plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

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

## **X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXh**

*La zone UXh qualifie un secteur d'activité hippique dans un cadre de grande qualité paysagère ou patrimoniale.*

### **1.1. UXh 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisations non liés directement à l'activité hippique ou qui ne figurent pas à l'article UXh2 ci-dessous.

### **1.2. UXh 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à condition**

Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que la présence de ces dernières soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, et dans la limite d'un logement par tranche de vingt chevaux de l'établissement.

Le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitat ou des bureaux est autorisée à condition qu'il n'affecte pas d'écuries existantes.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les équipements collectifs sont autorisés à condition que leur intégration dans le site assure la préservation de la qualité architecturale et l'environnement du secteur.

Les constructions ou installations en rapport direct avec l'activité hippique, sont autorisées dans la limite de 100 boxes à l'hectare.

### **1.3. UXh 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

### **1.4. UXh 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1.4.1. Réseau d'eau potable**

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

#### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public d'assainissement, être raccordé au dit réseau.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles les pompes à chaleur.

#### **1.4.3. Réseau d'eaux pluviales**

Pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

### **1.5. UXh 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **1.6. UXh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En bordure des avenues François Mathet et Charles Dupuis, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 m par rapport à la limite avec la voie de desserte.

En bordure de la rue Victor Hugo, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 m par rapport à la limite avec la voie de desserte.

En bordure de la RD 909, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 35m par rapport à la limite avec la voie de desserte.  
Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.7. UXh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions situées dans leur prolongement sont autorisées, à condition qu'elles ne contribuent pas, par leur implantation, à réduire la marge initiale.

Il est admis de construire en limite séparative contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la propriété voisine. Toutefois, la longueur de la nouvelle construction ne pourra dépasser celle du bâtiment limitrophe existant.

Il pourra être fait abstraction des dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.8. UXh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **1.9. UXh 9 – Emprise au sol des constructions**

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

### **1.10. UXh 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m dans le cas de toiture à pente et à 6,50 m dans le cas de toiture terrasse.

Toutefois, dans le cas de construction en limite séparative jouxtant un bâtiment existant sur le terrain voisin, la nouvelle construction doit avoir pour hauteur maximale celle du bâtiment limitrophe existant mesurée à l'adossement.

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

### **1.11. UXh 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Dans le cas de construction en limite séparative jouxtant un bâtiment existant sur le terrain voisin, la nouvelle construction doit avoir une forme de toiture similaire à celle du bâtiment limitrophe existant.

Les clôtures doivent être constituées de matériaux en harmonie avec le caractère des espaces environnants.

### **1.12. UXh 12 – Stationnement**

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

Le minimum requis est de 1 place de stationnement pour 4 boxes à chevaux, aménagée en dehors de l'aire de circulation des chevaux.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour les stationnements des camions et véhicules utilitaires et de ceux des visiteurs et pour l'évolution de tout véhicule dans l'enceinte de la propriété.



### **1.13. UXh 13 – Obligation en matière d’espaces libres – aires de jeux et de loisir – plantations**

Les espaces restés libres après l’implantation des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager. L’utilisation d’essences locales est recommandée.

Les parcs de stationnement doivent être intégrés dans le site à l’aide de végétaux.

## **XI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN**

*La zone UN correspond au quartier du Lys et à celui dit des lieux-dits la Daguette, le Petit Val et la Prairie.*

### **1.1. UN 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation ne figurant pas à l'article UN2, et notamment ceux qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel, hormis les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.

Sont en particulier interdites les nouvelles habitations destinées au gardiennage.

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

### **1.2. UN 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises a condition**

Hormis dans le quartier du Lys, les activités tertiaires sont autorisées, à condition qu'elles n'induisent pas un trafic automobile de clientèle non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les boxes pour chevaux sont autorisés à condition que leur nombre ne dépasse pas un box pour les terrains d'une superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup> et deux boxes au-delà.

Les constructions d'équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.

### **1.3. UN 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, toute propriété doit avoir accès direct à une voie publique ou privée en bon état de service, ouverte à la circulation publique.

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

Les terrains desservis par un appendice d'accès ne sont pas constructibles, hormis dans le quartier dit de la Daguette (desservi par la rue de la Daguette, l'avenue de la République, et le chemin du Stade).

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

Les impasses ouvertes à la circulation publique dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre de faire demi-tour à un véhicule de secours.

Les terrains bordant l'avenue de la République ne sont pas constructibles s'ils ne sont pas desservis par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

## 1.4. UN 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1.4.1. Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, un terrain doit être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toutefois, en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle comprenant des parties imperméabilisée, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## 1.5. UN 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## 1.6. UN 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

### 1.6.1. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 m par rapport à la limite avec une voie ouverte à la circulation publique.

Toutefois :

- Cette distance est augmentée à 50 m par rapport à la rue de la Daguennette et à l'avenue de la République, et du chemin du Stade.
- Cette distance est réduite à 20 m par rapport à la limite avec la RD 909.
- Dans le cas particulier où le bâtiment principal existant est à une distance de la limite avec la voie de desserte inférieure à celle autorisée, une extension modérée peut être implantée au moins à la même distance dudit alignement.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait maximal de 90 m par rapport à la limite avec la 4<sup>ème</sup> avenue, entre le rond-point des Aigles et le rond-point royal.
- Les boxes pour chevaux doivent être implantées à l'arrière des constructions principales et avec un recul obligatoire de 30 m par rapport à la limite avec la voie de desserte.

### 1.6.2. Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les règles appliquées sont celles de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec terrain privé.

## 1.7. UN 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4m.

De plus, aucun point du bâtiment ne devra être à une distance horizontale des limites séparatives inférieure au 3/4 de sa hauteur au-dessus du sol naturel.

Les boxes pour chevaux doivent être implantés à une distance minimale de 10m des limites séparatives.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient.

## 1.8. UN 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## 1.9. UN 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions hors piscines non couvertes ne doit pas excéder 8% de la surface totale du terrain, dans la limite maximale de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol par propriété.

En particulier :

- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, hors piscine, ne peut dépasser 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par propriété.
- L'emprise au sol des piscines non couvertes et de leurs margelles ne doit pas dépasser 200m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des annexes liées au fonctionnement des piscines est limitée à 20m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des boxes pour chevaux ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup> par box et 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes attenantes à ces boxes.
- L'emprise des nouvelles installations sportives et de loisirs ne doit pas augmenter de plus de 25% la surface non boisée des propriétés mesurée à la date d'approbation du PLU.

## 1.10. UN 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 10 m dans le cas de toiture à pente et à 6,50 m dans le cas de toiture terrasse.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 5,50m dans le cas de toiture à pente et à 4 m dans le cas de toiture terrasse.

## 1.11. UN 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### 1.11.1. Volumétrie

Dans le cas de construction couverte de toiture à pente, la hauteur maximale à l'égout du toit est limitée à 6,5m.

Si un intérêt architectural le justifie, un dépassement de la hauteur à l'égout du toit pourra être autorisé (jusqu'à la hauteur maximale de 10m au faîtage) pour une partie de la construction n'excédant pas 10% de l'emprise totale du bâtiment concerné.

Les garages doivent être obligatoirement reliés, accolés ou intégrés à l'habitation.

### 1.11.2. Toitures

Les toitures métalliques, en plaques ondulées, de carton bitume et autres matériaux légers sont interdites.

### 1.11.3. Façade des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Sont interdits :

- Les maçonneries apparentes non enduites, à l'exclusion de la pierre naturelle et de la brique pleine ;
- Les bardages métalliques ou plastiques.
- Toute polychromie agressive.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,60m du niveau du sol naturel.

### 1.11.4. Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient en façade ou séparatives, doivent être aussi discrètes que possible et s'intégrer harmonieusement à l'environnement boisé.

Elles peuvent être constituées :

- soit par deux lisses parallèles posées sur poteaux en béton armé ou bois traité (matériau plastique exclu). L'arrête haute de la lisse supérieure ne peut dépasser 1,20m au-dessus du sol.
- soit par un simple grillage, robuste mais discret, galvanisé ou de couleur verte, posé sur des poteaux de fer ou de béton.

Ces deux types de clôtures peuvent être doublés de haies vives, de préférence hétérogène ou même discontinues, pour respecter l'environnement boisé.

Le dispositif des lisses peut être complété par un grillage ou un treillage, en fil de fer galvanisé ou de couleur verte, soit appliqué contre les lisses, soit monté en retrait sur piquets de fer. Dans tous les cas, la hauteur de ces derniers ne peut dépasser 1,80m au-dessus du sol.

Les plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

La clôture peut comporter, de part et d'autre du portail principal d'entrée, lorsque celui-ci est implanté en retrait par rapport à la limite avec la voie, un mur plein ayant, en plan, une forme concave et symétrique par rapport à l'entrée. La hauteur de ce mur plein ne peut dépasser 1,80m au-dessus du sol ; la longueur totale de l'ensemble (murs, portail, portillon éventuel) ne peut excéder 7m mesurés au ras de la limite avec la voie et 11m de développé mesuré au nu extérieur du mur. La hauteur du portail ne peut dépasser 2m.

### 1.11.5. Annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

### 1.11.6. Abords

Les accotements doivent être entretenus pour conserver leur caractère naturel. Ils doivent être exempts de tout obstacle ou de tout dépôt de quelque nature que ce soit.

L'aménagement des voies d'accès (de la route à la propriété) doit présenter en surface un aspect en accord avec l'environnement boisé (terre battue, gravillons...).

### **1.12. UN 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et en dehors des accotements.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux non visibles des voies et des voisins et, masquées par un rideau de verdure.

### **1.13. UN 13 – Obligations en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisir – plantations**

Les terrains doivent rester en grande partie boisés et être reboisés s'ils le sont insuffisamment pour conserver ou reconstituer un espace boisé de qualité. Les parties qui resteront non boisées pour l'édification des constructions, de leurs abords, pelouses, aires de jeux (de sport ou de loisir) et accès sont limitées de façon suivante :

- 1000m<sup>2</sup> pour toute propriété dont la superficie est inférieure à 3000m<sup>2</sup>.
- 1500m<sup>2</sup> pour les propriétés dont la superficie est comprise entre 3000 et 5000m<sup>2</sup>.
- 1700m<sup>2</sup> pour les propriétés dont la superficie est supérieure à 5000m<sup>2</sup>.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysagé. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Les arbres abattus en raison de leur état sanitaire ou pour toute autre cause doivent être remplacés par une essence forestière locale.

Lorsque les parcs de stationnement excèdent 500m<sup>2</sup>, ils doivent être intégrés dans le site à l'aide de végétaux.

## **XII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UNx**

*Cette zone concerne un secteur de grandes propriétés, dont la mise en valeur doit s'effectuer au travers d'activités économiques en respect de la qualité des sites naturels et forestiers, et des paysages.*

### **1.1. UNx 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation ne figurant pas à l'article UNx 2, et notamment ceux qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

A ce titre, sont interdits les constructions provisoires, les habitations légères de loisirs, les caravanes et maisons mobiles, les cabanes ou constructions réalisées en matériaux légers tels que bois et dérivés, fibrociment, tôles, matériaux de couverture autres que tuiles ou ardoises... Les bâtiments existants de cette nature (qui ne sauraient être qualifiés de bâtiment à usage d'habitation existante) ne pourront faire l'objet d'aucune transformation ou extension.

### **1.2. UNx 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises a condition**

Les constructions à destination d'hôtellerie-restauration, de formation, de service, d'accueil, de soin, de bureau et d'équipement collectif et les annexes sont autorisées à condition que leur intégration dans le site assure la préservation de la qualité paysagère et de l'environnement du secteur.

Les constructions d'équipements, garages et annexes techniques sont autorisées à conditions qu'elles soient liées aux besoins ou au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Les constructions destinées à l'activité hippique sont autorisées à condition que leur intégration dans le site assure la préservation de la qualité paysagère et de l'environnement de la zone.

Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que la présence de ces dernières soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, et dans la limite d'un logement par tranche de vingt chevaux de l'établissement.

Les constructions d'équipements d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.

### **1.3. UNx 3 - Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

Le long de la rue de la Chaussée, aucun accès automobile n'y est autorisé si le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès sont limités à un seul par propriété.



## 1.4. UNx 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1.4.1. Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette fonction.

### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux usées, être raccordé au dit réseau.

A défaut, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être contrôlés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Dans le cas où le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les eaux pluviales ne pourront y être raccordées qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainage, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

Les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

### **1.5. UNx 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **1.6. UNx 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15m de l'axe des voies publiques, et à moins de 35 m de la limite avec la RD 909.

Dans le secteur du Petit Val indiqué aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m de la rue du Val Saint Georges.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.7. UNx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur du Petit Val indiqué aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.8. UNx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### **1.9. UNx 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface totale de la propriété.

Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements collectifs.

Dans le secteur du Petit Val indiqué aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 500 m<sup>2</sup>.

### **1.10. UNx 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres. Toutefois, dans le cas où il existe des bâtiments sur la propriété, les nouveaux édifices ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes.

### **1.11.UNx 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les perspectives majeures offertes depuis l'édifice principal de chaque propriété, et en particulier celle du château des Fontaines vers l'étang, doivent être préservée de toute construction.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Dans le cas d'extension modérée d'une construction existante, elle devra exprimer le même caractère architectural que le bâtiment initial, en particulier pour la forme de toiture.

#### **1.11.1. Toitures**

Dans le cas de construction couverte de toiture à pente, celle-ci sera supérieure à 40°, (à l'exception des vérandas). Elles seront couvertes en ardoises, en tuiles plates ou en zinc .

#### **1.11.2. Clôtures**

Les clôtures doivent être traités en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Elles seront constituées de mur ou de haies, éventuellement accompagnées de grilles ou grillages.

Les plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### **1.12.UNx 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'intégration au site et à l'environnement doit être très soignée.

Il est exigé deux places de stationnement d'au moins 12 m<sup>2</sup> chacune par logement aménagé dans la propriété ou intégré au bâtiment principal.

Les établissements employant du personnel ou recevant du public ou des clients devront réaliser des places de stationnement toujours accessibles de la voie publique mais en dehors de celle-ci pour les besoins qu'ils induisent, même temporaires.

Dans le cas d'établissement hippique, le minimum requis est de 1 place pour 4 boxes à chevaux, aménagée en dehors de l'aire de circulation des chevaux.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires et de ceux des visiteurs et pour l'évolution de tout véhicule dans l'enceinte de la propriété.

Les extensions des établissements existants ne possédant déjà pas le nombre de places requises ne pourront être autorisées que si le nombre de places créées est égal au double de celui induit par cette extension selon les indications précédentes.

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, ceci dans la mesure où ces dispositions permettront de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

### **1.13. UNx 13- Obligations en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

L'implantation des nouvelles constructions ou extensions et annexes de bâtiments existants devra minimiser l'impact sur le couvert boisé de la propriété.

Les perspectives offertes depuis les édifices majeurs de chaque propriété doivent être préservées et mise en valeur par un traitement paysager spécifique.

De même, les équipements collectifs devront être intégrés qualitativement dans le site.

## **XIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

*La zone A identifie les terres à protéger en raison de leur potentiel agricole.*

### **1.1. A1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage de commerce de détails.

Tous modes d'occupation ou d'utilisation autres que nécessaires à l'exploitation agricole, à l'élevage et au dressage équin, aux équipements collectifs ou qui ne figurent pas à l'article A2, et notamment :

- les constructions provisoires, maisons mobiles, caravanes servant d'habitation ou de bureaux en dehors de la durée des chantiers,
- les installations de loisir et de tourisme y compris les terrains de camping et de caravanage,

### **1.2. A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à condition**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'élevage, au dressage et à l'entraînement des chevaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité d'un bâtiment existant.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au siège de l'exploitation et nécessaires à l'établissement autorisé. Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être réalisées qu'après la construction du ou des bâtiments à vocation agricole.

Les installations, classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sont autorisées sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.66+3 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à l'exclusion des installations à caractère industriel.

### **1.3. A3 - Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **1.4. A4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1.4.1. Réseau d'eau**

Pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

L'abreuvement des animaux peut être issu d'un pompage ou d'une source.

#### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public d'assainissement, être raccordé au dit réseau.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public doit pouvoir s'effectuer de façon séparative, quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainages, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles les pompes à chaleur.

#### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

### 1.5. A5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### 1.6. A6- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies existantes. (Sauf cas particuliers dus à la topographie ou à l'alignement sur des constructions existantes).

Les extensions ou annexes doivent être implantées avec un retrait identique ou supérieur à celui des constructions existantes, à compter de la limite avec la voie de desserte.

### 1.7. A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) doivent être implantées à une distance minimale de 200 m des limites des zones urbaines et des zones à urbaniser définies aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructure.

### 1.8. A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions d'habitation doivent être contiguës à un bâtiment d'exploitation.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui a

l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

### **1.9. A9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **1.10. A10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est limitée à 9m pour l'habitat.

La hauteur maximale est limitée à 7m pour les centres d'élevage ou dressage équin. Pour les autres constructions à usage agricole, la hauteur maximale est limitée à 10m.

### **1.11. A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

En particulier, elles doivent faire référence à la typologie agricole traditionnelle locale. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

#### **1.11.1. Volumétrie**

La toiture des constructions doit être composée de combles à double versant de pente supérieure à 12°. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Pour les centres d'élevage ou dressage équin, la hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit pour les boxes et à 4,5 m à l'égout du toit pour les manèges et les bâtiments pour le fourrage.

#### **1.11.2. Façades des constructions**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Lorsque les constructions sont implantées à plus de 50 m d'une zone urbaine, les parois doivent être soit en bois, soit en un matériau de couleur gris soutenu, marron, grège ou vert foncé.

Lorsque les constructions sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine, les parois doivent être soit en bois, soit en un matériau de couleur ton pierre, et la toiture de couleur rouge tuile.

#### **1.11.3. Abords**

Des plantations d'essence champêtre doivent être réalisées sur le pourtour du bâtiment.

#### **1.11.4. Clôtures**

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions, mais on emploiera le plus souvent possible des grillages simples ou des lisses ainsi que des haies d'essences champêtres variées.

Les plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### **1.12. A12 - Stationnement**

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

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux peu visibles des voies et des voisins et, de préférence, masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

### **1.13. A13- Obligations en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

Il n'est pas fixé de règle.



## **XIV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

*Cette zone concerne des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment écologique.*

### **1.1. N1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce.

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que les équipements collectifs d'intérêt général ou ceux ne figurant pas à l'article N2, et notamment ceux qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

A ce titre, sont interdits les constructions provisoires, les habitations légères de loisirs, les caravanes et maisons mobiles, les cabanes ou constructions réalisées en matériaux légers. Les bâtiments existants de cette nature (qui ne sauraient être qualifiés de bâtiment à usage d'habitation existante) ne pourront faire l'objet d'aucune transformation ou extension.

### **1.2. N2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à condition**

Le changement de destination de l'activité économique vers l'habitat est autorisé sans accroissement de l'emprise (ceci pour vital Valley)

Les annexes des habitations existantes sont autorisées à condition que leur Surface Hors Œuvre Brute n'excède pas au total 20% de la Surface Hors Oeuvre Nette de l'habitation.

Les habitations à condition qu'elles soient nécessaires à un équipement collectif d'intérêt général

L'aménagement et l'extension modérée des constructions ainsi que les installations de loisirs existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter de plus de 25% la surface non boisée de la propriété à la date d'approbation du PLU.

Les boxes pour chevaux sont autorisés dans la limite d'un box pour les terrains d'une superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup> et deux boxes au-delà.

Les constructions en bois nécessaires à la gestion des jardins familiaux existants sont autorisées à condition que leur Surface Hors Œuvre Brute ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup>.

### **1.3. N3 - Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

Le long des R.D. 909 et 924, les accès sont limités à un seul par propriété.

## 1.4. N4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1.4.1. Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette fonction.

### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux usées, être raccordé au dit réseau.

A défaut, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être contrôlés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Dans le cas où le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les eaux pluviales ne pourront y être raccordées qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainage, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

Les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## 1.5. N5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### **1.6. N6- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile. Il pourra être fait abstraction de cette disposition pour les équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.7. N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Il pourra être fait abstraction de cette disposition :

- En cas de construction d'annexes qui pourront être placées à 3 m, à condition que la longueur du bâtiment mesurée face à la limite séparative soit inférieure à 6 m.
- En cas d'équipements collectifs d'infrastructure.

### **1.8. N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jours sur cette façade.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général

### **1.9. N9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise totale des bâtiments est limitée à 8% de la surface de la propriété, avec un maximum de 200 m<sup>2</sup>. L'emprise totale des bâtiments des équipements collectifs d'intérêt général ne peuvent excéder 20%.

### **1.10. N10 - Hauteur maximale des constructions**

Les extensions ou annexes d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de ce dernier.

La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne peut excéder 3,50 m mesurés à la limite.

Il n'est pas fixé de limitation de hauteur pour les pylônes et antennes liés à la desserte réseau.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne peuvent excéder 15 m.

### **1.11. N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'extension d'une construction existante doit exprimer le même caractère que le bâtiment initial.

Les annexes doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines ou préexistantes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. Les abris des jardins familiaux doivent être en bois.

Dans le cas où la construction où les aménagements qui l'accompagnent seraient de nature à porter atteinte à une zone humide, il devra être aménagé des mesures compensatoires sous la forme soit d'amélioration et de pérennisation de zones humides encore fonctionnelles, soit par la réalisation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité. Cette compensation devra se faire sur une surface au moins égale à la surface dégradée et sur la même masse d'eau.

Les règles ci-dessous ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général ni aux habitations qui y sont liés.

#### 1.11.1. Toitures

Les toitures des maisons d'habitation doivent avoir deux pentes supérieures à 40° (l'exception des vérandas). Elles seront couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques.

#### 1.11.2. Façades des constructions

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sables, blanc cassé...).

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

#### 1.11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le voisinage. Elles seront constituées de grillages et/ou de haies. Les plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### 1.12. N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'intégration au site et à l'environnement doit être très soignée.

Il est exigé deux places de stationnement d'au moins 12 m<sup>2</sup> chacune par logement.

Sauf pour les équipements collectifs d'intérêt général, les établissements employant du personnel ou recevant du public ou des clients devront réaliser des places de stationnement toujours accessibles de la voie publique mais en dehors de celle-ci pour les besoins qu'ils induisent, même temporaires.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires et de ceux des visiteurs et pour l'évolution de tout véhicule dans l'enceinte de la propriété.

Les extensions des établissements existants ne possédant déjà pas le nombre de places requises ne pourront être autorisées que si le nombre de places créées est égal au double de celui induite par cette extension selon les normes de calcul indiquées ci-dessus.

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un

parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 du code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces dispositions permettent de résoudre effectivement la question du stationnement requis.

Les caravanes de camping appartenant aux résidents doivent être placées en des lieux non visibles des voies et des voisins et masquées par un rideau de verdure ou tout autre dispositif compatible avec le caractère de la zone.

### **1.13.N13- Obligations en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

L'implantation des installations, extensions et annexes de bâtiments existants devra minimiser l'impact sur le couvert boisé de la propriété.

De même, les équipements collectifs devront être intégrés qualitativement dans le site.

## **XV. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NA**

Cette zone concerne des espaces destinés à accueillir une aire d'accueil pour les gens du voyage.

### **1.1. NA1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article NA 2.

### **1.2. NA2 - Occupations ou utilisations du sol soumises a condition**

Une aire d'accueil des gens du voyage à condition qu'elle n'excède pas 20 emplacements, soit à raison de 2 caravanes par emplacement, 40 caravanes.

Les services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement et gardiennage de l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **1.3. NA3 - Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

L'accès à l'aire d'accueil devra se faire depuis la RD 44 de telle sorte que :

- la sécurité des véhicules entrant et sortant soit assurée ;
- la manœuvrabilité des caravanes soit assurée sur l'aire d'accueil.

### **1.4. NA4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1.4.1. Réseau d'eau potable**

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement desservi par un réseau public sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

#### **1.4.2. Réseau d'assainissement**

Le terrain pour être aménagé en aire d'accueil de gens du voyage devra comprendre un système d'épuration des eaux usées (micro-station).

### **1.5. NA5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **1.6. NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions ainsi que les aménagements susceptibles de recevoir un stationnement de caravanes doivent s'implanter avec un retrait de 100 m minimum par rapport à la RD 44 et à la RD 162.

### **1.7. NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ainsi que les aménagements susceptibles de recevoir un stationnement de caravanes doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

### **1.8. NA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **1.9. NA9 - Emprise au sol des constructions**

Un coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 5%.

## **1.10. NA10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 5 m au point le plus haut de la construction.

## **1.11. NA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1.11.1. Constructions**

En dehors des parties transparentes, les constructions doivent être :

- soit enduites ;
- soit recouvertes de bois ;
- soit en matériaux de couleur gris, vert ou marron.

### **1.11.2. Toitures**

Les toitures, si elles sont à pente, doivent être recouvertes de matériaux plats ou nervurés ayant une couleur marron, verte, ou une couleur tuile.

### **1.11.3. Clôtures**

Les clôtures doivent être composées de haies doublées de grillage vert apposé sur des poteaux métalliques verts.

## **1.12. NA12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules tractant ou tractés de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies.

## **1.13. NA13 - Obligations en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **XVI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH**

Cette zone concerne des espaces naturels et forestiers, mis en valeur par l'activité hippique, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment écologique historique et esthétique.

### **1.1. NH1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage de commerce de détails.

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation ne figurant pas à l'article NH2, et notamment ceux qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

A ce titre, sont interdits les constructions provisoires, les habitations légères de loisirs, les caravanes et maisons mobiles, les cabanes ou constructions réalisées en matériaux légers tels que bois et dérivés, fibrociment, tôles, matériaux de couverture autres que tuiles ou ardoises... Les bâtiments existants de cette nature (qui ne sauraient être qualifiés de bâtiment à usage d'habitation existante) ne pourront faire l'objet d'aucune transformation ou extension.

### **1.2. NH2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à condition**

L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à l'activité hippique.

Les installations destinées à l'activité hippique sont autorisées à condition de ne pas augmenter de plus de 5% la surface non boisée de la propriété à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone NH du terrain des Aigles, les constructions et installations destinées à l'activité hippique sont autorisées à condition de ne pas augmenter de plus de 5% la surface non boisée de la propriété à la date d'approbation du PLU. Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition : que la présence de ces dernières soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, et dans la limite d'un logement par tranche de vingt chevaux de l'établissement. De plus ces constructions destinées au logement devront être intégrées au bâtiment d'exploitation.

Les constructions d'équipements d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.

### **1.3. NH3 - Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

Le long de la RD 909, les accès sont limités à un seul par propriété.



## 1.4. NH4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1.4.1. Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette fonction.

### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux usées, être raccordé au dit réseau.

A défaut, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être contrôlés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Dans le cas où le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les eaux pluviales ne pourront y être raccordées qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Dans le cas de raccordement au réseau public, un système de collecteur et de regard propre à l'eau pluviale doit être réalisé sur la propriété afin de pouvoir évacuer les eaux usées et les eaux pluviales de manière séparative quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement. Les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainage, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## 1.5. NH5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## **1.6. NH6- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m de l'axe des voies publiques. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'équipements collectifs.

## **1.7. NH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'équipements collectifs d'infrastructure.

## **1.8. NH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jours sur cette façade.

## **1.9. NH9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **1.10. NH10 - Hauteur maximale des constructions**

Les extensions ou annexes d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de ce dernier.

## **1.11. NH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### **1.11.1. Toitures**

Les extensions des constructions existantes doivent exprimer le même caractère architectural que le bâtiment initial, en particulier pour la forme de toiture.

### **1.11.2. Façades des constructions**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sables, blanc cassé...).

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

### 1.11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Elles seront constituées de haies, éventuellement accompagnées de grilles ou grillages. Les plaques de béton sont interdites.

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

### 1.12. NH12 - Stationnement

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

Il est exigé deux places de stationnement d'au moins 12 m<sup>2</sup> chacune par logement. Les établissements employant du personnel ou recevant du public ou des clients devront réaliser des places de stationnement toujours accessibles de la voie publique mais en dehors de celle-ci pour les besoins qu'ils induisent, même temporaires.

Le minimum requis est de :

- 1 place pour 2 postes de travail,
- 1 place pour 4 boxes à chevaux pour les établissements hippiques, aménagée en dehors de l'aire de circulation des chevaux.

Ces chiffres sont cumulatifs.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires et de ceux des visiteurs et pour l'évolution de tout véhicule dans l'enceinte de la propriété.

### 1.13. NH13- Obligations en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations

L'implantation des nouvelles constructions ou extensions et annexes de bâtiments existants devra minimiser l'impact sur le couvert boisé de la propriété.

De même, les équipements collectifs devront soigner particulièrement leur insertion dans le site.

## **XVII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL**

Cette zone concerne des espaces naturels et forestiers, mis en valeur par des activités de loisir ou de détente, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment écologique.

### **1.1. NL 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions à usage de commerce de détails.

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation ne figurant pas à l'article NL2, et notamment ceux qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

A ce titre, sont interdits les constructions provisoires, les cabanes ou constructions réalisées en matériaux légers tels que bois et dérivés, fibrociment, tôles, matériaux de couverture autres que tuiles ou ardoises... Les bâtiments existants de cette nature (qui ne sauraient être qualifiés de bâtiment à usage d'habitation existante) ne pourront faire l'objet d'aucune transformation ou extension.

### **1.2. NL 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises a condition**

L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes sont autorisés à condition qu'elles soient en rapport direct avec les activités de loisirs et de détente.

Les constructions et installations destinées à des activités sportives, les équipements collectifs sont autorisés à condition que leur intégration dans le site assure la préservation de la qualité paysagère et de l'environnement du secteur.

Les équipements et installations destinés au camping sont autorisés à condition qu'ils ne portent que sur les deux sites existants dits du Camp de César et du Pré des Moines, et dans les périmètres autorisés à la date d'approbation du PLU.

Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que leur présence soit nécessaire pour assurer la surveillance des activités autorisées.

Les constructions d'équipements d'infrastructure sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers.

### **1.3. NL 3 – Condition de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

## 1.4. NL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1.4.1. Réseau d'eau potable

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette fonction.

### 1.4.2. Réseau d'assainissement

Pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux usées, être raccordé au dit réseau.

A défaut, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être contrôlés facilement et accessibles par véhicule.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimum pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

### 1.4.3. Réseau d'eaux pluviales

Dans le cas où le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les eaux pluviales ne pourront y être raccordées qu'en cas d'impossibilité technique véritable d'aménager un dispositif d'absorption autonome sur la propriété.

Dans le cas de raccordement au réseau public, un système de collecteur et de regard propre à l'eau pluviale doit être réalisé sur la propriété afin de pouvoir évacuer les eaux usées et les eaux pluviales de manière séparative quelles que soient les caractéristiques du réseau public.

En outre, il est interdit de rejeter sur le réseau public les eaux provenant de drainage, d'épuisements ou de réfrigération d'installations techniques telles que les pompes à chaleur.

Les eaux pluviales issues des toitures et canalisées ne doivent pas être mêlées aux eaux de ruissellement. Les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Dans le cas où il n'y a pas de raccordement au réseau d'eau pluvial, les eaux de ruissellement des parkings de plus de 5 places doivent transiter par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

## **1.5. NL 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **1.6. NL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Toutes les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 15m par rapport à la limite avec la voie de desserte. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements collectifs d'infrastructure.

## **1.7. NL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6m des limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative si leur hauteur en limite ne dépasse pas 3m. Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'infrastructure.

## **1.8. NL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## **1.9. NL 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 8% supplémentaires par rapport à celle des constructions existantes sur la propriété.

## **1.10. NL 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de limitation de hauteur pour les pylônes et antennes liés à la desserte réseau.

## **1.11. NL 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

### **1.11.1. Façades et toitures des constructions**

Lorsque les constructions sont implantées à plus de 50 m d'une zone urbaine, les parois doivent être soit en bois, soit en un matériau de couleur gris soutenu, marron, grège ou vert foncé.

Lorsque les constructions sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine, les parois doivent être soit en bois, soit en un matériau de couleur ton pierre, et la toiture de couleur rouge tuile.

### 1.11.2. Abords

Des plantations d'essence champêtre doivent être réalisées sur le pourtour du bâtiment.

### 1.11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec l'aspect des lieux avoisinants. Elles seront constituées de haies, éventuellement accompagnées de grillage de couleur verte, sans fondation apparente.

## 1.12. NL 12 – Stationnement

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

L'intégration au site et à l'environnement doit être très soignée, en particulier par la plantation d'essences champêtre aux abords des parcs de stationnement.

## 1.13. NL 13 – Obligations en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisir – plantations

L'implantation des nouvelles constructions ou extensions et annexes de bâtiments existants devra minimiser l'impact sur le couvert boisé de la propriété.

Les installations sportives ou équipements destinés aux loisirs et à la détente doivent être accompagnés d'aménagement paysager champêtre destiné à assurer leur intégration à l'environnement.