

Commune de **BEAUCHAMP**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2
Dossier d'enquête publique

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Zone UA	6
Zone UB	20
Zone UC	32
Zone UH	42
Zone UI	54
Zone UP	62
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	69
Zone N	70

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Beauchamp. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plan n°5b).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zone naturelle (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones) et sur le plan des Éléments du patrimoine à protéger.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme,

- les périmètres à l'intérieur desquels des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), et qui correspondent à des emplacements destinés à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme,

- les espaces publics à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme,

- les arbres remarquables,
 - les alignements d'arbres,
 - les bouquets d'arbres,
 - les sujets isolés,
- à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme,
 - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),
 - les plantations à réaliser au titre de l'article R. 123-9(13°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) [et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) lorsqu'il en existe] délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

ARTICLE 9 - RAVALEMENTS

En application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération motivée, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au cœur de ville. La zone UA couvre le secteur de la place du Marché, le quartier de la gare, et l'ensemble de l'avenue du Général Leclerc. Le cœur de ville est caractérisé par une plus forte densité et par une mixité fonctionnelle (commerces, services,...).

De plus, la zone UA comprend :

- un secteur UAa, correspondant à un îlot situé entre la place du Marché et le pôle de la gare (îlot bordé par la Chaussée Jules César, l'avenue de la Gare et l'avenue Clemenceau) ; le secteur UAa a vocation à être densifié ;

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement, du Règlement Sanitaire Départemental,...
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou de camping-cars soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes ou de camping-cars à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes ou camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage commercial ou artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

L'emplacement « B » délimité au plan en bordure de l'avenue du Général Leclerc, entre les avenues René Minier et Emile Zola, est destiné à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme ; le programme de logements devra comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux. De plus, à l'intérieur de ce périmètre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés (voir document n°4).

L'emplacement « C » délimité au plan à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et des avenues de la Chesnaie et Pierre Sépard, est destiné à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme ; le programme de logements devra comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux. De plus, à l'intérieur de ce périmètre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés (voir document n°4).

L'emplacement « D » délimité au plan en bordure de la place du Marché, est destiné à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme ; le programme de logements devra comporter une part de logements locatifs sociaux comprise entre 50 % et 55 %. De plus, à l'intérieur de ce périmètre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés (voir document n°4).

De plus, dans le secteur UAa

En vertu de l'article L. 123-1-5 (II-4°) du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

En vertu de l'article L. 123-1-5 (III-3°) du Code de l'Urbanisme, il est fixé une densité minimale de 2 m² de surface de plancher par m² de terrain, pour toute opération de construction.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

La largeur des accès ne pourra pas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

III - Ordures ménagères :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation groupant au moins 4 logements logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA, sauf dans le secteurs UAa

A l'intérieur de l'emplacement « C » délimité au plan à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et des avenues de la Chesnaie et Pierre Sémard, les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans le respect des principes présentés dans « les orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

En dehors de ces périmètres, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions réfections ou adaptations des constructions **principales** existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions **principales** existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions **principales** existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAa

Non réglementé.

Dans le reste de la zone UA

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur UAa

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage, soit R + 3 + C pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le reste de la zone UA

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 pour les habitations.

La hauteur maximale de toute construction est réduite à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations, dans une bande de 6 m par rapport aux limites de la zone UB voisine.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les pétitionnaires sont invités à consulter le « cahier de recommandations architecturales et paysagères » disponible en mairie.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les extensions de conception architecturale contemporaine sont toutefois autorisées.

Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et s'ils reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et modénatures existantes.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial (constructions en pierre meulière, et constructions présentant des ornements architecturaux de type tourelles, modénatures,...) doivent être conservées.

Dans le cas d'un projet sur un terrain occupé par une construction présentant un intérêt patrimonial (tel que décrit dans la disposition ci-avant), toute nouvelle construction devra être implantée dans le respect des perspectives sur la construction existante.

Les façades dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique, inversions de couvertures,...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Il en est de même de toute façade ou pignon qui est édifié en limite séparative, sans être accolé à une construction existante, et qui présente une hauteur supérieure à 9 m au faîtage.

MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

TOITURES

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture, par unité de volume.

A l'exception des vérandas et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les toitures à pente seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre versants.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur

de la façade, soit par des châssis de toiture posés au nu du plan de couverture, soit par des fenêtres en pignon.

Les lucarnes devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les antennes paraboliques, les climatisations, et autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, ne devront pas être apposés sur la façade sur rue, et ne devront pas être visibles depuis la voie qui dessert la construction.

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de murets, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés d'une grille ; le béton et le PVC sont interdits.

Les clôtures très ajourées pourront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs et murets existants réalisés en pierres de taille, en pierres meulières, et en briques pleines, doivent être conservés et restaurés à l'identique. La démolition partielle est admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du Code de l'urbanisme sont localisés sur le plan annexé au présent règlement et font l'objet de fiches descriptives regroupées dans le document « Éléments du patrimoine à protéger » annexé au présent règlement.

Le recensement des éléments du patrimoine bâti distingue les éléments du patrimoine bâti majeur, identifiés en rouge sur le plan, et les éléments du patrimoine bâti ordinaire, identifiés en orange sur le plan.

Éléments du patrimoine bâti majeur

Les éléments du patrimoine bâti majeur doivent être conservés. Leur démolition est interdite.

Leur qualité, identifiée dans la fiche descriptive de l'élément, doit être préservée en termes de :

- gabarit et composition ;
- éléments constructifs ;
- façade et modénature ;
- toiture ;
- clôture.

Les nouveaux percements sont interdits.

Les coffrets de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

L'isolation par l'extérieur est interdite.

L'éventuelle extension des constructions existantes devra répondre aux conditions suivantes :

- son volume devra permettre la lisibilité du bâtiment existant ;
- sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
- son l'écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ;
- l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

Éléments du patrimoine bâti ordinaire

Leur qualité, identifiée dans la fiche descriptive de l'élément, doit être préservée en termes de :

- gabarit et composition ;
- façade et modénature ;
- toiture ;
- clôture.

Les nouveaux percements sont interdits sur la façade vue depuis l'espace public.

Les coffrets de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur la façade vue depuis l'espace public. Les projets d'isolation par l'extérieur pourront être examinés au cas par cas pour les façades aveugles ou sans décor.

L'éventuelle extension des constructions existantes devra répondre aux conditions suivantes :

- son volume devra permettre la lisibilité du bâtiment existant ;
- sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
- son l'écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ;
- l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Le recours à des places commandées n'est autorisé que pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements.

Les dispositions du présent article sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement au minimum par logement, avec 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, sans exiger plus de 3 places par logement.

Soit :

- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 40 m²: 1 place de stationnement par logement
- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 80 m²: 2 places de stationnement par logement
- surface de plancher du logement supérieure à 80 m² : 3 places de stationnement par logement

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Pour les opérations groupant au moins 10 logements, des places de stationnement supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigible sur le terrain devront être destinées aux visiteurs.

- pour les constructions destinées à des logements spécifiques (résidence étudiants, résidence de tourisme, résidence « jeunes actifs », hébergement des personnes âgées,...) :
 - . 1 place de stationnement pour 3 logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants :
 - . 1 place de stationnement pour 3 chambres,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - . le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), ainsi qu'au nombre et au type d'utilisateurs concernés,
 - . des aires de stationnement des vélos, adaptées à la fréquentation de l'équipement, devront être aménagées.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent, conformément aux dispositions fixées par arrêté municipal.

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du code de l'urbanisme sont localisés sur le plan annexé au présent règlement et font l'objet de fiches descriptives regroupées dans le document « Éléments du patrimoine à protéger » annexé au présent règlement.

Le recensement des éléments du patrimoine paysager à protéger distingue :

- les arbres remarquables ;
- les bouquets d'arbres ;
- les arbres d'alignement ;
- les sujets isolés.

Abattage

L'abattage des arbres identifiés est soumis à autorisation. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation d'abattage acceptée par la commune, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d'essence identique ou d'une essence indiquée dans la liste d'essences ci-dessous, dont le port et la hauteur à maturité seront identiques à ceux de l'arbre abattu.

- **Chêne pédonculé**** *Quercus robur*
- **Chêne sessile**** *Quercus sessiflora*
- **Chêne des marais** *Quercus palustris*
- **Chêne d'Amérique** *Quercus rubra*
- **Erable plane*** *Acer platanoides*
- **Erable sycomore*** *Acer pseudoplatanus*
- **Erable champêtre*** *Acer campestre*
- **Hêtre commun**** *Fagus sylvatica*
- **Hêtre pourpre**** *Fagus sylvatica 'purpurea'*
- **Noyer commun**** *Juglans regia*
- **Platane à feuille d'érable*** *Platanus x acerifolia*
- **Tilleul à grandes feuilles*** *Tilia platyphyllos*
- **Tilleul à petites feuilles*** *Tilia cordata*
- **Tilleul argenté*** *Tilia tomentosa*
- **Aulne glutineux** *Alnus glutinosa*
- **Charme commun**** *Carpinus betulus*
- **Marronnier commun*** *Aesculus hippocastanum*
- **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*
- **Arbre à soie** *Albizia julibrissin*
- **Catalpa commun** *Catalpa bignonioides*
- **Arbre impérial** *Paulownia tomentosa*

- **Pin noir**** *Pinus nigra*
- **Pin sylvestre**** *Pinus sylvestris*
- **Cèdre de l'Atlas**** *Cedrus atlantica*
- **Cèdre du Liban**** *Cedrus Libani*

****Essences à privilégier pour les arbres remarquables**

*** Essences à privilégier pour les arbres d'alignement**

La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour du tronc de l'arbre abattu.

En cas d'abattage et de remplacement d'un arbre identifié au plan de zonage, le périmètre de protection associé s'applique au nouvel arbre planté.

Périmètres de protection

Les éléments identifiés font l'objet d'un périmètre de protection en fonction de leur typologie :

- les arbres remarquables : rayon de 15 m à partir du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les sujets isolés : rayon de 10 m à partir du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les arbres d'alignement : rayon de 5 m à partir du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les bouquets d'arbres : totalité de la surface identifiée au plan de zonage.

Dans ces périmètres de protection, sont interdits :

- toutes nouvelles constructions ;
- les exhaussements et affouillements de sol.

Les arbres remarquables font également l'objet d'un périmètre de protection supplémentaire d'un rayon compris entre 15 et 20 m autour du tronc de l'arbre, identifié au plan de zonage, dans lequel seuls les exhaussements et affouillements de sol limités à 30 cm de hauteur ainsi que les éléments de fondation ponctuels, sont autorisés.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant à des espaces à dominante pavillonnaire ; la zone UB couvre une large part de la ville.

De plus, la zone UB comprend un secteur UBr correspondant à des espaces soumis à une sensibilité hydraulique (risque de remontées de nappe) ; des dispositions réglementaires spécifiques y sont définies. Le secteur UBr couvre les quartiers situés au sud de la Chaussée Jules César (entre la zone industrielle et le cœur de ville), de même que le secteur du collège et de la Cité Cadoux.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement, du Règlement Sanitaire Départemental,...
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou de camping-cars soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes ou de camping-cars à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes ou camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus, dans le secteur UBr

- les sous-sols enterrés constitutifs de surface de plancher habitable.
- le changement de destination des sous-sols existants avant l'entrée en vigueur du PLU, s'il est constitutif de surface de plancher habitable.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage commercial ou artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

L'emplacement « E » délimité au plan en bordure de l'avenue de l'Égalité face à l'entrée du centre de loisirs, est destiné à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme ; le programme de logements devra comporter une part de logements locatifs sociaux comprise entre 50 % et 55 %. De plus, à l'intérieur de ce périmètre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés (voir document n°4).

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

La largeur des accès ne pourra pas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

III - Ordures ménagères :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation groupant au moins 4 logements logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions **principales** existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions, à l'exception des abris de jardin, ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions **principales** existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Un recul minimal de 4 m est exigé pour les constructions édifiées au contact de la zone Nj voisine ; cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que leur gabarit s'inscrive en deçà d'une oblique inclinée à 45° au-dessus du plan horizontal, comptée à partir du sol naturel au pied des constructions existantes voisines.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m ; cette distance minimale s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que leur gabarit s'inscrive en deçà d'une oblique inclinée à 45° au-dessus du plan horizontal, comptée à partir du sol naturel au pied de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les pétitionnaires sont invités à consulter le « cahier de recommandations architecturales et paysagères » disponible en mairie.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les extensions de conception architecturale contemporaine sont toutefois autorisées.

Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et s'ils reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et modénatures existantes.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial (constructions en pierre meulière, et constructions présentant des ornements architecturaux de type tourelles, modénatures,...) doivent être conservées.

Dans le cas d'un projet sur un terrain occupé par une construction présentant un intérêt patrimonial (tel que décrit dans la disposition ci-avant), toute nouvelle construction devra être implantée dans le respect des perspectives sur la construction existante.

Les façades dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique, inversions de couvertures,...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Il en est de même de toute façade ou pignon qui est édifié en limite séparative, sans être accolé à une construction existante, et qui présente une hauteur supérieure à 9 m au faîtage.

MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

TOITURES

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture, par unité de volume.

A l'exception des vérandas et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les toitures à pente seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre versants.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la façade, soit par des châssis de toiture posés au nu du plan de couverture, soit par des fenêtres en pignon.

Les lucarnes devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les antennes paraboliques, les climatisations, et autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, ne devront pas être apposés sur la façade sur rue, et ne devront pas être visibles depuis la voie qui dessert la construction.

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de murets, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés d'une grille ; le béton et le PVC sont interdits.

Les clôtures très ajourées pourront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs et murets existants réalisés en pierres de taille, en pierres meulières, et en briques pleines, doivent être conservés et restaurés à l'identique. La démolition partielle est admise

pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

De plus, dans le secteur UBr

Les sous-sols enterrés constitutifs de surface de plancher habitable sont interdits.

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L123-1-5(III-2°) du Code de l'urbanisme sont localisés sur le plan annexé au présent règlement et font l'objet de fiches descriptives regroupées dans le document « Éléments du patrimoine du patrimoine » annexé au présent règlement.

Le recensement des éléments du patrimoine bâti distingue les éléments du patrimoine bâti majeur, identifiés en rouge sur le plan, et les éléments du patrimoine bâti ordinaire, identifiés en orange sur le plan.

Éléments du patrimoine bâti majeur

Les éléments du patrimoine bâti majeur doivent être conservés. Leur démolition est interdite.

Leur qualité, identifiée dans la fiche descriptive de l'élément, doit être préservée en termes de :

- gabarit et composition ;
- éléments constructifs ;
- façade et modénature ;
- toiture ;
- clôture.

Les nouveaux percements sont interdits.

Les coffrets de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

L'isolation par l'extérieur est interdite.

L'éventuelle extension des constructions existantes devra répondre aux conditions suivantes :

- son volume devra permettre la lisibilité du bâtiment existant ;
- sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
- son l'écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ;
- l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

Éléments du patrimoine bâti ordinaire

Leur qualité, identifiée dans la fiche descriptive de l'élément, doit être préservée en termes de :

- gabarit et composition ;
- façade et modénature ;
- toiture ;
- clôture.

Les nouveaux percements sont interdits sur la façade vue depuis l'espace public.

Les coffrets de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur la façade vue depuis l'espace public. Les projets d'isolation par l'extérieur pourront être examinés au cas par cas pour les façades aveugles ou sans décor.

L'éventuelle extension des constructions existantes devra répondre aux conditions suivantes :

- son volume devra permettre la lisibilité du bâtiment existant ;
- sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
- son l'écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ;
- l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Le recours à des places commandées n'est autorisé que pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements.

Les dispositions du présent article sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement au minimum par logement, avec 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, sans exiger plus de 3 places par logement.

Soit :

- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 40 m²: 1 place de stationnement par logement
- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 80 m²: 2 places de stationnement par logement
- surface de plancher du logement supérieure à 80 m²: 3 places de stationnement par logement

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Pour les opérations groupant au moins 10 logements, des places de stationnement supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigible sur le terrain devront être destinées aux visiteurs.

- pour les constructions destinées à des logements spécifiques (résidence étudiants, résidence de tourisme, résidence « jeunes actifs », hébergement des personnes âgées,...) :

- . 1 place de stationnement pour 3 logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants :

- . 1 place de stationnement pour 3 chambres,
- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - . le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), ainsi qu'au nombre et au type d'utilisateurs concernés,
 - . des aires de stationnement des vélos, adaptées à la fréquentation de l'équipement, devront être aménagées.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent, conformément aux dispositions fixées par arrêté municipal.

Les surfaces non imperméabilisées de pleine terre ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'espace public identifié au plan est protégé en application de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction y est interdite, à l'exception des installations publiques de type sanitaires,...

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du code de l'urbanisme sont localisés sur le plan annexé au présent règlement et font l'objet de fiches descriptives regroupées dans le document « Éléments du patrimoine » annexé au présent règlement.

Le recensement des éléments du patrimoine paysager à protéger distingue :

- les arbres remarquables ;
- les bouquets d'arbres ;
- les arbres d'alignement ;
- les sujets isolés.

Abattage

L'abattage des arbres identifiés est soumis à autorisation. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation d'abattage acceptée par la commune, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d'essence identique ou d'une essence indiquée dans la liste d'essences ci-dessous, dont le port et la hauteur à maturité seront identiques à ceux de l'arbre abattu.

- **Chêne pédonculé**** *Quercus robur*
- **Chêne sessile**** *Quercus sessiflora*
- **Chêne des marais** *Quercus palustris*
- **Chêne d'Amérique** *Quercus rubra*
- **Erable plane*** *Acer platanoides*
- **Erable sycomore*** *Acer pseudoplatanus*
- **Erable champêtre*** *Acer campestre*
- **Hêtre commun**** *Fagus sylvatica*
- **Hêtre pourpre**** *Fagus sylvatica 'purpurea'*
- **Noyer commun**** *Juglans regia*
- **Platane à feuille d'érable*** *Platanus x acerifolia*
- **Tilleul à grandes feuilles*** *Tilia platyphyllos*
- **Tilleul à petites feuilles*** *Tilia cordata*
- **Tilleul argenté*** *Tilia tomentosa*
- **Aulne glutineux** *Alnus glutinosa*
- **Charme commun**** *Carpinus betulus*
- **Marronnier commun*** *Aesculus hippocastanum*
- **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*
- **Arbre à soie** *Albizia julibrissin*
- **Catalpa commun** *Catalpa bignonioides*
- **Arbre impérial** *Paulownia tomentosa*
- **Pin noir**** *Pinus nigra*
- **Pin sylvestre**** *Pinus sylvestris*
- **Cèdre de l'Atlas**** *Cedrus atlantica*
- **Cèdre du Liban**** *Cedrus Libani*

****Essences à privilégier pour les arbres remarquables**

*** Essences à privilégier pour les arbres d'alignement**

La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour du tronc de l'arbre abattu.

En cas d'abattage et de remplacement d'un arbre identifié au plan de zonage, le périmètre de protection associé s'applique au nouvel arbre planté.

Périmètres de protection

Les éléments identifiés font l'objet d'un périmètre de protection en fonction de leur typologie :

- les arbres remarquables : rayon de 15 m autour du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les sujets isolés : rayon de 10 m autour du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les arbres d'alignement : rayon de 5 m autour du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les bouquets d'arbres : totalité de la surface identifiée au plan de zonage.

Dans ces périmètres de protection, sont interdits :

- toutes nouvelles constructions ;
- les exhaussements et affouillements de sol.

Les arbres remarquables font également l'objet d'un périmètre de protection supplémentaire d'un rayon compris entre 15 et 20 m autour du tronc de l'arbre, identifié au plan de zonage, dans lequel seuls les exhaussements et affouillements de sol limités à 30 cm de hauteur ainsi que les éléments de fondation ponctuels sont autorisés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux principaux quartiers d'habitat collectif ; elle couvre la Résidence Nungesser et Coli et la Résidence des Marronniers, la Résidence du Stade, ainsi que le Foyer Adoma et le terrain voisin qui jouxte le cimetière.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement, du Règlement Sanitaire Départemental,...
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou de camping-cars soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes ou de camping-cars à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes ou camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

L'emplacement « A » délimité au plan en bordure de l'avenue de l'Egalité, entre le cimetière et le Foyer Adoma, est destiné à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme ; le programme de logements devra comporter une part de logements locatifs sociaux comprise entre 50 % et 55 %. De plus, à l'intérieur de ce périmètre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés (voir document n°4).

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

La largeur des accès ne pourra pas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

III - Ordures ménagères :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation groupant au moins 4 logements logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que leur gabarit s'inscrive en deçà d'une oblique inclinée à 45° au-dessus du plan horizontal, comptée à partir du sol naturel au pied des constructions existantes voisines.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que leur gabarit s'inscrive en deçà d'une oblique inclinée à 45° au-dessus du plan horizontal, comptée à partir du sol naturel au pied de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les pétitionnaires sont invités à consulter le « cahier de recommandations architecturales et paysagères » disponible en mairie.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique, inversions de couvertures,...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Il en est de même de toute façade ou pignon qui est édifié en limite séparative, sans être accolé à une construction existante, et qui présente une hauteur supérieure à 9 m au faîtage.

MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

TOITURES

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture, par unité de volume.

A l'exception des vérandas et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les toitures à pente seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre versants.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la façade, soit par des châssis de toiture posés au nu du plan de couverture, soit par des fenêtres en pignon.

Les lucarnes devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les antennes paraboliques, les climatisations, et autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, ne devront pas être apposés sur la façade sur rue, et ne devront pas être visibles depuis la voie qui dessert la construction.

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de murets, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés d'une grille ; le béton et le PVC sont interdits.

Les clôtures très ajourées pourront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Le recours à des places commandées n'est autorisé que pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements.

Les dispositions du présent article sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement au minimum par logement, avec 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, sans exiger plus de 3 places par logement.

Soit :

- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 40 m²: 1 place de stationnement par logement

- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 80 m²: 2 places de stationnement par logement

- surface de plancher du logement supérieure à 80 m²: 3 places de stationnement par logement

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Pour les opérations groupant au moins 10 logements, des places de stationnement supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigible sur le terrain devront être destinées aux visiteurs.

- pour les constructions destinées à des logements spécifiques (résidence étudiants, résidence de tourisme, résidence « jeunes actifs », hébergement des personnes âgées,...) :
 - . 1 place de stationnement pour 3 logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - . le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), ainsi qu'au nombre et au type d'utilisateurs concernés,
 - . des aires de stationnement des vélos, adaptées à la fréquentation de l'équipement, devront être aménagées.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent, conformément aux dispositions fixées par arrêté municipal.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au hameau originel de Beauchamp, et reconnaissant le caractère singulier propre à l'histoire de la commune.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement, du Règlement Sanitaire Départemental,...
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou de camping-cars soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes ou de camping-cars à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes ou camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage commercial dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

La largeur des accès ne pourra pas être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

III - Ordures ménagères :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation groupant au moins 4 logements logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, exceptées le long des voies « trame verte et arbres d'alignement » identifiées au plan de zonage, où les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions **principales** existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, à l'adaptation ou la réfection des constructions **principales** existantes avant l'entrée en vigueur du présent document dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance du permis de démolir, et aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions, à l'exception des abris de jardin, ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions **principales** existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que leur gabarit s'inscrive en deçà d'une oblique inclinée à 45° au-dessus du plan horizontal, comptée à partir du sol naturel au pied des constructions existantes voisines.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m ; cette distance minimale s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que leur gabarit s'inscrive en deçà d'une oblique inclinée à 45° au-dessus du plan horizontal, comptée à partir du sol naturel au pied de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les pétitionnaires sont invités à consulter le « cahier de recommandations architecturales et paysagères » disponible en mairie.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les immeubles identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme ; toute restauration devra respecter l'aspect originel de la construction afin d'en préserver le caractère, les enduits sur les matériaux traditionnels (pierre meulière, brique,...) ne sont pas admis.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Les extensions de conception architecturale contemporaine sont toutefois autorisées.

Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et s'ils reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et modénatures existantes.

Les constructions présentant un intérêt patrimonial (constructions en pierre meulière, et constructions présentant des ornements architecturaux de type tourelles, modénatures,...) doivent être conservées.

Dans le cas d'un projet sur un terrain occupé par une construction présentant un intérêt patrimonial (tel que décrit dans la disposition ci-avant), toute nouvelle construction devra être implantée dans le respect des perspectives sur la construction existante.

Les façades dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique, inversions de couvertures,...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Il en est de même de toute façade ou pignon qui est édifié en limite séparative, sans être accolé à une construction existante, et qui présente une hauteur supérieure à 9 m au faîtage.

MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

TOITURES

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture, par unité de volume.

A l'exception des vérandas et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les toitures à pente seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre versants.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la façade, soit par des châssis de toiture posés au nu du plan de couverture, soit par des fenêtres en pignon.

Les lucarnes devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les antennes paraboliques, les climatisations, et autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, ne devront pas être apposés sur la façade sur rue, et ne devront pas être visibles depuis la voie qui dessert la construction.

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de murets, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés d'une grille ; le béton et le PVC sont interdits.

Les clôtures très ajourées pourront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs et murets existants réalisés en pierres de taille, en pierres meulières, et en briques pleines, doivent être conservés et restaurés à l'identique. La démolition partielle est admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du code de l'urbanisme sont localisés sur le plan annexé au présent règlement et font l'objet de fiches descriptives regroupées dans le document « Éléments du patrimoine » annexé au présent règlement.

Le recensement des éléments du patrimoine bâti distingue les éléments du patrimoine bâti majeur, identifiés en rouge sur le plan, et les éléments du patrimoine bâti ordinaire, identifiés en orange sur le plan.

Éléments du patrimoine bâti majeur

Les éléments du patrimoine bâti majeur doivent être conservés. Leur démolition est interdite.

Leur qualité, identifiée dans la fiche descriptive de l'élément doit être préservée en termes de :

- gabarit et composition ;
- éléments constructifs ;
- façade et modénature ;
- toiture ;
- clôture.

Les nouveaux percements sont interdits.

Les coffrets de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

L'isolation par l'extérieur est interdite.

L'éventuelle extension des constructions existantes devra répondre aux conditions suivantes :

- son volume devra permettre la lisibilité du bâtiment existant ;
- sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
- son l'écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ;
- l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

Éléments du patrimoine bâti ordinaire

Leur qualité, identifiée dans la fiche descriptive de l'élément, doit être préservée en termes de :

- gabarit et composition ;
- façade et modénature ;
- toiture ;
- clôture.

Les nouveaux percements sont interdits sur la façade vue depuis l'espace public.

Les coffrets de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur la façade vue depuis l'espace public. Les projets d'isolation par l'extérieur pourront être examinés au cas par cas pour les façades aveugles ou sans décor.

L'éventuelle extension des constructions existantes devra répondre aux conditions suivantes :

- son volume devra permettre la lisibilité du bâtiment existant ;
- sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant ;
- elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant ;
- son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
- son l'écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ;
- l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent article, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Le recours à des places commandées n'est autorisé que pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements.

Les dispositions du présent article sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement au minimum par logement, avec 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, sans exiger plus de 3 places par logement.

Soit :

- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 40 m²: 1 place de stationnement par logement
- surface de plancher du logement inférieure ou égale à 80 m²: 2 places de stationnement par logement
- surface de plancher du logement supérieure à 80 m²: 3 places de stationnement par logement

Les places commandées ou doubles sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Pour les opérations groupant au moins 10 logements, des places de stationnement supplémentaires représentant un minimum de 10 % du nombre total de places exigible sur le terrain devront être destinées aux visiteurs.

- pour les constructions destinées à des logements spécifiques (résidence étudiants, résidence de tourisme, résidence « jeunes actifs », hébergement des personnes âgées,...) :

. 1 place de stationnement pour 3 logements.

Les dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent le cas échéant être moins exigeantes que la règle énoncée ci-avant, demeurent applicables.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'activités commerciales :

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants :

. 1 place de stationnement pour 3 chambres,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

. le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), ainsi qu'au nombre et au type d'utilisateurs concernés,

. des aires de stationnement des vélos, adaptées à la fréquentation de l'équipement, devront être aménagées.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager, et plantés principalement d'arbres de haute tige afin d'assurer une forte présence végétale dans le respect du caractère singulier de la zone.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent, conformément aux dispositions fixées par arrêté municipal.

Les surfaces non imperméabilisées de pleine terre ne devront pas être inférieures à 70 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les alignements d'arbres (conifères) identifiés au plan sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés, sans être déplacés.

L'espace public identifié au plan est protégé en application de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction y est interdite, à l'exception des installations publiques de type sanitaires,...

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du Code de l'urbanisme sont localisés sur le plan annexé au présent règlement et font l'objet de fiches descriptives regroupées dans le document « Éléments du patrimoine à protéger » annexé au présent règlement.

Le recensement des éléments du patrimoine paysager à protéger distingue :

- les arbres remarquables ;
- les bouquets d'arbres ;
- les arbres d'alignement ;
- les sujets isolés.

Abattage

L'abattage des arbres identifiés est soumis à autorisation. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation d'abattage acceptée par la commune, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d'essence identique ou d'une essence indiquée dans la liste d'essences ci-dessous, dont le port et la hauteur à maturité seront identiques à ceux de l'arbre abattu.

- **Chêne pédonculé**** *Quercus robur*
- **Chêne sessile**** *Quercus sessiflora*
- **Chêne des marais** *Quercus palustris*
- **Chêne d'Amérique** *Quercus rubra*
- **Erable plane*** *Acer platanoides*
- **Erable sycomore*** *Acer pseudoplatanus*
- **Erable champêtre*** *Acer campestre*
- **Hêtre commun**** *Fagus sylvatica*
- **Hêtre pourpre**** *Fagus sylvatica 'purpurea'*

- **Noyer commun**** *Juglans regia*
- **Platane à feuille d'érable*** *Platanus x acerifolia*
- **Tilleul à grandes feuilles*** *Tilia platyphyllos*
- **Tilleul à petites feuilles*** *Tilia cordata*
- **Tilleul argenté*** *Tilia tomentosa*
- **Aulne glutineux** *Alnus glutinosa*
- **Charme commun**** *Carpinus betulus*
- **Marronnier commun*** *Aesculus hippocastanum*
- **Frêne commun** *Fraxinus excelsior*
- **Arbre à soie** *Albizia julibrissin*
- **Catalpa commun** *Catalpa bignonioides*
- **Arbre impérial** *Paulownia tomentosa*
- **Pin noir**** *Pinus nigra*
- **Pin sylvestre**** *Pinus sylvestris*
- **Cèdre de l'Atlas**** *Cedrus atlantica*
- **Cèdre du Liban**** *Cedrus Libani*

****Essences à privilégier pour les arbres remarquables**

*** Essences à privilégier pour les arbres d'alignement**

La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour du tronc de l'arbre abattu.

En cas d'abattage et de remplacement d'un arbre identifié au plan de zonage, le périmètre de protection associé s'applique au nouvel arbre planté.

Périmètres de protection

Les éléments identifiés font l'objet d'un périmètre de protection en fonction de leur typologie :

- les arbres remarquables : rayon de 15 m autour du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les sujets isolés : rayon de 10 m autour du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les arbres d'alignement : rayon de 5 m autour du tronc de l'arbre identifié au plan de zonage
- les bouquets d'arbres : totalité de la surface identifiée au plan de zonage.

Dans ces périmètres de protection, sont interdits :

- toutes nouvelles constructions ;
- les exhaussements et affouillements de sol.

Les arbres remarquables font également l'objet d'un périmètre de protection supplémentaire d'un rayon compris entre 15 et 20 m autour du tronc de l'arbre, identifié au plan de zonage, dans lequel seuls les exhaussements et affouillements de sol limités à 30 cm de hauteur ainsi que les éléments de fondation ponctuels sont autorisés.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, correspondant aux trois zones d'activités existantes sur la commune : zone « ouest », zone « est » (Ets Lacroix,...), et zone « nord » (site de l'entreprise 3M).

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage d'habitation.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou de camping-cars soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes ou de camping-cars à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes ou camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées sur des terrains jouxtant les zones UB et UC doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les autres cas, les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et dans une bande de 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Les dispositions du présent article sont indépendantes des obligations exigibles au titre des normes relatives à la prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

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

- pour les constructions à usage d'activités industrielles :

- . 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage d'entrepôt :

- . 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

- pour les hôtels et restaurants :

- . 1 place de stationnement pour 3 chambres,
- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Seule la plus contraignante de ces deux normes sera appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- . le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), ainsi qu'au nombre et au type d'utilisateurs concernés,
- . des aires de stationnement des vélos, adaptées à la fréquentation de l'équipement, devront être aménagées.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent, conformément aux dispositions fixées par arrêté municipal.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 300 m² de terrain libre de toute construction.

Des plantations devront être réalisées sur les espaces identifiés au plan, en vertu de l'article R. 123-9(13°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux pôles d'équipements publics que sont le stade municipal d'une part, et le centre omnisports d'autre part.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement, du Règlement Sanitaire Départemental,...
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou de camping-cars soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes ou de camping-cars à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes ou camping-cars et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'elle ne conduise pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - . le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...), ainsi qu'au nombre et au type d'utilisateurs concernés,
 - . des aires de stationnement des vélos, adaptées à la fréquentation de l'équipement, devront être aménagées.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ; tout abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par un sujet à développement équivalent, conformément aux dispositions fixées par arrêté municipal.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages. La zone N couvre l'intégralité de la ceinture boisée existante autour du site de l'entreprise 3M, ainsi que l'espace boisé qui fait face au Bois de Boissy à l'extrémité sud-est du territoire communal.

La zone N comprend :

- un secteur Nj, à vocation de jardins, correspondant à des bandes de terrains situées en bordure de la voie ferrée,
- un secteur NL, à vocation de loisirs, correspondant à l'espace de loisirs situé à l'extrémité sud-est du territoire communal face au Bois de Boissy.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Nj

- les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m².
- les installations publiques liées à la gestion des jardins.

Dans le secteur NL

- les installations publiques à usage de loisirs.

De plus, dans toute la zone N, y compris dans les secteurs Nj et NL

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour accueillir les installations autorisées, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Dans la zone N

Non réglementé.

Dans le secteur Nj

L'alimentation en eau des installations par un branchement sur le réseau public, ou par forage ou puits particulier, est interdite.

Dans le secteur NL

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Dans la zone N

Non réglementé.

Dans le secteur Nj

Le raccordement des installations au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Dans le secteur NL

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, les eaux de pluie seront évacuées à un débit maximum conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

3. Electricité :

Dans le secteur Nj

Le raccordement au réseau électrique est interdit.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune installation ne peut être édifée à moins de 6 m des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des installations existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les installations édifées en limite séparative sont autorisées.

Les installations non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des installations existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des installations est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone N

Non réglementé.

Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des abris de jardin autorisés est limitée à 2,50 m au faîtage.

Dans le secteur NL

La hauteur maximale de toute installation est limitée à 5 m.

Pour les extensions des installations existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur de l'installation agrandie existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

CLOTURES

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

De plus, dans le secteur Nj

Les abris de jardin autorisés seront en bois.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.