

Commune de **NEUILLY-SAINTE-FRONT**

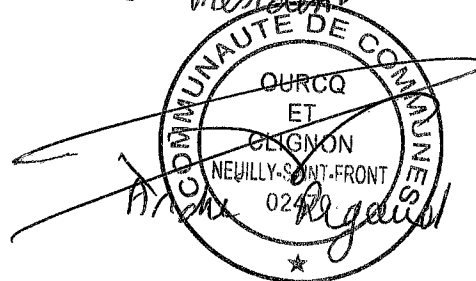
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

26 JUN 2013

de *President*



5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	6
ZONE UA	7
ZONE UB	15
ZONE UC	25
ZONE UD	36
ZONE UE	47
ZONE UP	57
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	62
ZONE 1 AUh	63
ZONE 1 AUe	71
ZONE 2 AUh	79
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)</u>	84
ZONE A	85
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u>	93
ZONE N	94

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Neuilly-Saint-Front. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, n°5c, n°5d et n°5e et plans de détail des emplacements réservés n°5f).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à 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 (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

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 aux titres I, II, III, IV et V du 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 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

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

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les sentiers piétonniers à conserver au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.
- les cheminements répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées et les sentiers pédestres.

- les bâtiments d'élevage (principe de réciprocité).
- les boisements ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en vertu de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs soumis aux dispositions de l'article R. 123-11 b) 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 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

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 par délibération.

Article 7 - Droit de préemption 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 à urbaniser (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

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).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone centrale très dense de l'agglomération qui s'articule autour de plusieurs placettes publiques (place de l'hôtel de Ville, place André Cardon, place du Marché au Vin), et englobe les constructions implantées de part et d'autres des prémices des rues adjacentes telles que la rue François Dujardin, la rue Jean de la Fontaine, la rue des Halles, la rue Puget de Saint Pierre ainsi que la rue Fernand Poisson, ou encore la ruelle des Halles, la Cour Messy ou la Cour de la Jurie.

La zone UA regroupe commerces, services et équipements publics. Elle se caractérise par une densité exceptionnelle générée par une emprise importante (pouvant atteindre 100 % de l'unité foncière), des hauteurs élevées et la formation de fronts bâtis continus (implantation à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre). La zone UA se singularise par une architecture ancienne typique de la région.

UA - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage industriel.

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

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.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes 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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UA - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, 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...),
- 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.

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

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants 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.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

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

UA - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

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.

Aucun accès « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

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.

Les sentiers piétonniers répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

UA - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

UA - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UA - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en partie ou en totalité,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante,
- si l'opération projetée intéresse la totalité d'un îlot.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

UA - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

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

Non réglementé.

UA - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UA - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités autorisés devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines ainsi que leur nombre de niveaux (R+1+C, R+2+C...).

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

UA - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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 projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est recherchée, sont autorisés.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux dans des gammes de couleurs locales traditionnelles (à l'exclusion du blanc pur).

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges. Les vitrines des activités situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par cette règle.

TOITURES

La pente des toitures des constructions implantées à l'alignement ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (marron, vert, gris ardoise....).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures sur rue seront minérales et seront composées d'un mur plein réalisé en pierre (pierre de taille ou moellon), d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m.

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

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

UA - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

UA - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

Caractère de la zone

Zone urbaine péri-centrale du bourg de Neuilly-Saint-Front qui se caractérise par un tissu bâti plus lâche que la zone UA et une image urbaine reprenant des critères architecturaux traditionnels. Toutefois, l'implantation des constructions diffèrent entre le secteur nord et le secteur sud ce qui a amené à la création de deux secteurs distincts UB1 et UB2.

La zone UB regroupe une mixité des fonctions avec des équipements, des commerces et des services publics variés (équipements scolaires, équipements d'intérêt collectif).

UB - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage industriel.

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

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.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes 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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UB - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, 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...),
- 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.

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

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants 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.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

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

UB - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

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.

De plus, dans le secteur UB1

Aucun nouvel accès « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

De plus, dans le secteur UB2

Aucun accès « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

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.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les sentiers piétonniers répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

UB - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

UB - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UB - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UB1

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des rues François Dujardin et du 12^è étranger.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en partie ou en totalité,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante,
- si le projet porte sur la totalité d'un îlot.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise des rues François Dujardin et du 12^è étranger.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UB2

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

UB - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UB1

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Dans le secteur UB2

Les constructions édifiées à l'alignement devront être implantées sur au moins une limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

UB - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

UB - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface totale du terrain.

UB - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Dans le secteur UB1

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines ainsi que leur nombre de niveaux (R+C, R+1+C, R+2+C...).

Dans le secteur UB2

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Dans toute la zone UB

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

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, cet article n'est pas réglementé.

UB - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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 projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est recherchée, sont autorisés.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux dans des gammes de couleurs locales traditionnelles (à l'exclusion du blanc pur).

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges. Les vitrines des activités situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par cette règle.

TOITURES

La pente des toitures des constructions implantées à l'alignement ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions implantées en retrait de l'alignement ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (marron, vert, gris ardoise....).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UB1

Les clôtures sur rue seront minérales et seront composées d'un mur plein réalisé en pierre (pierre de taille ou moellon), d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m.

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

Dans le secteur UB2

Les clôtures sur rue seront minérales et seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 1,00 m surmonté d'une grille à barreaudage droit doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales (le thuya est espèces assimilés sont interdits), le tout sera limité à une hauteur maximale de 2,20 m.

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

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

UB - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction.

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 les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UB - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

UB - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UC

Caractère de la zone

Zone urbaine de faubourg du bourg de Neuilly-Saint-Front qui se caractérise par un tissu bâti hétéroclite mêlant un bâti ancien et un bâti récent. La zone UC regroupe également une mixité des fonctions avec des équipements publics, des commerces et des services variés.

La zone UC comprend les hameaux de Remontvoisin et de Rassy dont les critères d'implantation et architecturaux sont identiques à celles du bourg. Le hameau de Rassy compte un secteur UC1 faisant l'objet de règles particulières et soumis à des orientations d'aménagement (voir document n°4).

UC - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages de caravanes 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 dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UC - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt ou agricole à la condition :

- qu'elles soient liées à une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- qu'elles soient réalisées sur l'îlot foncier supportant l'activité ;

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt ou artisanal à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les installations classées ou non pour la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition 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.

Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente n'excède pas 800 m².

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

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, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Dans le secteur soumis à des risques naturels, tel qu'identifié au règlement graphique, toute construction est interdite en application de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

UC - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

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.

Aucun accès direct « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

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.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les sentiers piétonniers répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

UC - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

UC - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UC - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UC1

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Dans le reste de la zone UC

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans les portions de rues où plusieurs constructions existantes sont implantées à l'alignement, ce caractère pourra être respecté pour les nouvelles constructions afin de conforter le caractère de front bâti continu.

Le long de la rue François Dujardin, lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Dans toute la zone UC

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

UC - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UC1

Les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes à caractère privatif (garage, abris de jardin, bûcher, tennis, piscine...).

Dans le reste de la zone UC

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

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

Dans toute la zone UC

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m des berges du ru de la Grille.

UC - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

UC - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées est limitée à 50 % de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder une emprise totale de 50 % de la surface totale du terrain.

UC - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

Dans le secteur UC1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R+C aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faîtage.

Dans le reste du secteur UC

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Dans toute la zone UC

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

UC - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**GENERALITES**

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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 projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, sont autorisés.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux dans des gammes de couleurs locales traditionnelles (à l'exclusion du blanc pur).

OUVERTURES

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges. Les vitrines des activités situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par cette règle.

TOITURES

Dans le secteur UC1

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises.

Dans le reste de la zone UC

La pente des toitures des constructions implantées à l'alignement ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions implantées en retrait de l'alignement ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (marron, vert, gris ardoise...).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UC1

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m. Les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (charmille...). Le thuya et espèces assimilés sont interdits.

La haie pourra être doublée d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Le long de la rue François Dujardin

Les clôtures sur rue édifiées le long de la rue François Dujardin seront minérales. Leur hauteur sera limitée à 2,20 m. Elles seront composées de murs pleins composés de pierre (pierre de taille, moellon...).

Dans le reste de la zone UC

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,20 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murets surmontés d'une grille à barreaudage droit ou d'une palissade doublés ou non d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'un grillage doublé ou non de haies composées d'essences locales,
- soit de haies composées d'essences locales.

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les boisements répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (coupes, élagage...) visant à entretenir et pérenniser les essences sont autorisées.

Les alignements d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être tolérées pour la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie, ...).

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

UC - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

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 les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UC - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement, dont la surface est supérieure à 1 000 m², doivent être paysagées.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

De plus, dans le secteur UC1

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.

UC - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine récente de développement périphérique du centre-bourg. La zone UD regroupe une mixité des fonctions (habitat, équipements, services publics...). Des différences de densité sont observables et sont représentées par la création de deux secteurs distincts.

Le secteur UD1 représente un tissu bâti aéré représenté par l'implantation systématique des constructions au centre de la parcelle et des emprises bâties faibles.

Le secteur UD2 regroupe un tissu bâti hétérogène (implantations multiples) avec des densités moyennes plus élevées.

UD - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les bâtiments à usage agricole.

Les constructions à usage industriel.

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

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.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages de caravanes 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 dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UD - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage artisanal à la condition :

- qu'elles soient liées à une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- qu'elles soient réalisées sur l'ilot foncier supportant l'activité ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les installations classées ou non pour la protection de l'Environnement, 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, ...),
- 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 affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de surface de plancher.

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, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

Dans le secteur identifié au règlement graphique au titre de l'article R. 123-11b) du Code de l'Urbanisme, seul l'implantation de bâtiments et installations annexes à caractère privatif (à l'exception des garages) est tolérée.

UD - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

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.

Aucun accès direct « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

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.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les sentiers piétonniers répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

UD - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

UD - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UD - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UD1

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes situées à moins de 15 m de l'alignement 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 45 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UD2

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes situées à moins de 5 m de l'alignement 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 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

UD - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UD1

Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante située à moins de 10 m des limites séparatives dans la mesure où l'extension n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans le secteur UD2

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

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

Dans toute la zone UD

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 m des berges des rus du Rouillard et de la Grille.

UD - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

UD - article 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UD1

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

Dans le secteur UD2

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

UD - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

°°°

La hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture à pente, est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C aménageables.

La hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture terrasse, est limitée à 8 m à l'acrotère ou au garde-corps.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 m au faîtage.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

UD - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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 projets d'architecture contemporaine sont autorisés.

MATERIAUX

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

TOITURES

À l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte

SOUS-SOLS

Les sous-sols surélevés sont interdits. Ils devront être enterrés au moins au 2/3 de leur hauteur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (vert, marron, gris ardoise...)

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le secteur UD1

Les clôtures seront végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont uniquement tolérées en soubassement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,40 m calculée à partir du terrain naturel.

Dans le reste de la zone UD

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.

Dans toute la zone UD

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ;

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

PROTECTION PARTICULIERE

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées. Un défrichement partiel sera toléré en cas de mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général (bassin de retenue, fossé, poste de transformation, château d'eau...).

UD - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

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 les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

UD - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement, dont la surface est supérieure à 1 000 m², doivent être paysagées.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

UD - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UE

Caractère de la zone

Zone urbaine à vocation économique qui regroupe la zone d'activité existante au sud-ouest du bourg de Neuilly-Saint-Front, la zone d'activité de la Sucrierie visible au nord du territoire communal, le quartier de la Gare ainsi que la zone d'activité intercommunale aménagée à l'entrée est du bourg. Ces secteurs de la commune, qui revêtent un caractère économique affirmé, comprennent également des habitations (ancienne cité ouvrière de la Sucrierie).

Les secteurs UE1 et UE2 reconnaissent une vocation économique non nuisante. Le secteur UE1 représente une zone à vocation principalement artisanale, tandis que le secteur UE2 est destiné à une vocation commerciale et de services.

Le secteur UE3 est destiné au site économique, implanté en entrée de bourg nord-est, où sont admises les activités liées au sciage et rabotage du bois et les logements destinés au personnel de la scierie.

UE - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation, à l'exclusion, en secteur UE3, de celles liées aux activités de sciage et de transformation du bois, sauf si des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les nuisances et les dangers.

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.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis 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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus, dans le secteur UE2

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions à usage agricole.

UE - article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites soumises à conditions particulières

L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 40 m² de surface au sol comptée à partir de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes et réalisés sur la propriété.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition 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.

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 ou accolées à celles-ci.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants 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 de gestionnaire ou de l'opérateur.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

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

De plus, dans le secteur UE2

Les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station-service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôt de vieux véhicules...), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

De plus, dans le secteur UE3

Les constructions destinées au logement des personnes (salariés, apprentis, personnels en formation, ...) dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'entretien ou la surveillance des activités admises dans la zone.

UE - article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

Lorsqu'un 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.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

De plus, dans le secteur UE1

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD973

De plus, dans le secteur UE3

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD973 pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation.

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.

De plus, dans le secteur UE1

La desserte du secteur UE1 devra s'organiser à partir d'une voie principale ne présentant qu'un seul accès sur la RD973.

UE - article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

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

A défaut d'un 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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

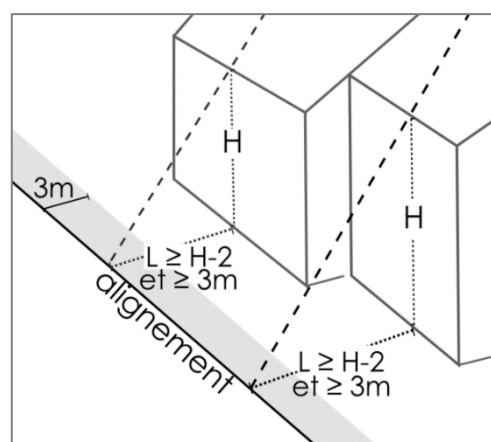
de la propriété) ont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UE - article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UE - article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée d'un mètre ($L \geq H - 2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



De plus, dans le secteur UE1

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la RD973.

De plus, dans le secteur UE3

Les constructions destinées à l'habitation admises dans le secteur UE3 seront implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone UE

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

UE - article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UE1

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le reste de la zone UE3

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

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

Dans le reste de la zone UE

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les autres constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.

UE - article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'activité non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

UE - article 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

UE - article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian

est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

Dans le secteur UE1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage.

Dans le secteur UE3

Pour les habitations :

- la hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture à pente, est limitée à 11 m au faitage, soit R+1+C aménageables,
- la hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture terrasse, est limitée à 8 m à l'acrotère ou au garde-corps.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faitage.

Dans le reste de la zone UE

Pour les habitations, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

UE - article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

Dans le secteur UE1

Les façades des constructions visibles depuis la RD973 devront présenter un réel intérêt architectural.

ASPECT

Dans le secteur UE3

Les constructions nouvelles 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 projets d'architecture contemporaine sont autorisés.

MATERIAUX

Dans le secteur UE1

Les façades et la couverture des constructions doivent être réalisées à l'aide de matériaux présentant des teintes rappelant la végétation ou la terre.

Dans le secteur UE3

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

TOITURES

Dans le secteur UE3

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures-terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

CLOTURES

Dans le secteur UE1

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement, dans une limite de hauteur de 0,40 m, comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures seront composées d'un grillage vert composé de panneaux soudés à maille carrée montés sur des potelets métalliques de même couleur.

Le grillage sera doublé d'une haie vive composée de charmilles et de troènes.

Les portails et portillons seront ajourés et composés d'un barreaudage vertical.

Dans le secteur UE3

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

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

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

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Dans le reste de la zone UE

Non réglementé.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

UE - article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction,
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction,
- pour les constructions à usage de artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction,
- pour les établissements à usage industriel et les entrepôts,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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 les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

De plus, dans le secteur UE1

L'aménagement du secteur UE1 devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

Les espaces verts devront représenter une surface au moins égale à 5 % de la surface aménagée.

UE - article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UP

Caractère de la zone

Zone urbaine équipée vouée à accueillir des équipements publics sportifs et de loisirs ainsi que des aménagements de plein air (terrains sportifs).

UP - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

UP - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions et installations à usage de sport, de loisirs et de plein air et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.

Les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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, 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.

UP - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

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.

UP - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

UP - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UP - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

UP - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de ces dernières.

UP - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

UP - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UP - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

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

UP - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

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.

UP - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

UP - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences végétales locales est recommandée.

UP - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1 AUh

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement destinés à l'habitat. Dans la zone 1 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Une zone 1 AUh correspond à un îlot agricole localisé au contact de la route de Maubry à l'est du bourg. Ce dernier est soumis à des orientations d'aménagement (document n°4).

1 AUh - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.

Les constructions ou installations à usage agricole.

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

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.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes 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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'édification de sous-sols enterrés.

1 AUh - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et de respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

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...),
- 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 affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'édification d'une construction ou lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

1 AUh - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

L'aménagement du secteur 1 AUh devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

1 AUh - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

1 AUh - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

1 AUh - article 6 - Implantation des constructions 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.

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

Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront édifiées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

1 AUh - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

1 AUh - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

ooo

La hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture à pente, est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C aménageables.

La hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture terrasse, est limitée à 8 m à l'acrotère ou au garde-corps.

1 AUh - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

ASPECT

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 projets d'architecture contemporaine sont autorisés.

MATERIAUX

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

TOITURES

À l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante présentant une pente inférieure.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

ANNEXES

Les annexes qui ne seraient pas construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ou à l'aide de matériaux traditionnels devront être composées de matériaux de teinte foncée (vert, marron, gris ardoise...)

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les haies seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

1 AUh - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² surface de plancher de construction.

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 les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

1 AUh - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

1 AUh - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 1 AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation économique. Dans la zone 1 AUe, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUe comprend :

- un secteur 1 AUe1 qui constitue le pendant de l'urbanisation de la zone d'activité intercommunale située à l'entrée est de l'agglomération de Neuilly-Saint-Front. Ce dernier est soumis à des « orientations d'aménagement » (document n°4).
- un secteur 1 AUe2 qui correspond au prolongement sud de la zone d'activités de la Sucrerie implantée au nord du territoire communal.

1 AUe - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation.

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

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.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes 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.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1 AUe - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur et de respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (document n°4) pour le secteur 1 AUe1.

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 ou accolées aux constructions autorisées.

Les installations classées ou non pour la protection de l'Environnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

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, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

1 AUe - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

Aucun accès direct « pour véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

De plus, dans le secteur 1 AUe1

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 973.

VOIRIE

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

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 impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'aménagement du secteur 1 AUe1 devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

La voie de desserte principale de la zone 1 AUe1 devra présenter une largeur d'emprise minimale de 8 m dont 6 m minimum pour la chaussée roulante. Cette voie sera aménagée afin de répondre aux exigences de sécurité relatives aux déplacements doux (piétons, cycles) ainsi qu'à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1 AUe - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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.

- **Eaux pluviales**

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

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

1 AUe - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

1 AUe - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les postes de gardiennage seront implantés avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait d'au moins de 10 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la RD 973.

1 AUe - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m des berges du ru de la Grille.

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

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

1 AUe - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

1 AUe - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage.

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

1 AUe - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

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 façades des constructions visibles depuis la RD 973 devront présenter un réel intérêt architectural.

MATERIAUX

Les façades et la couverture des constructions doivent être réalisées à l'aide de matériaux présentant des teintes rappelant la végétation et la terre.

CLOTURES

Dans le secteur 1 AUe1

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,40 cm comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures seront composées d'un grillage vert composé de panneaux soudés à maille carrée montés sur des potelets métalliques de même couleur.

Le grillage sera doublé d'une haie vive composée de charmilles ou de troènes.

Les portails et portillons seront ajourés et composés d'un barreaudage vertical.

Dans le secteur 1 AUe2

Les clôtures seront composées d'un grillage vert composé de panneaux soudés à maille carrée montés sur des potelets métalliques de même couleur doublé ou non d'une haie vive composée, de préférence, d'essences locales.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,40 cm comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

1 AUe - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction.
- pour les autres établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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 les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

1 AUe - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'aménagement du secteur 1 AUe1 devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

Les aires de stationnement dont la surface est supérieure à 1 000 m² doivent être paysagées.

L'utilisation d'essences végétales locales est recommandée.

Les espaces verts devront représenter une surface au moins égale à 5 % de la surface aménagée.

1 AUe - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 2 AUh

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone 2 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2 AUh, située à l'ouest du bourg correspond à un îlot situé dans le prolongement d'un secteur en cours d'urbanisation.

2 AUh - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

2 AUh - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et de respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

Les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

Les opérations admises ci-dessus pourront comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux ou de services.

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...),
- 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.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'édification d'une construction ou lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, infrastructures routières, etc.).

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, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

2 AUh - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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

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 impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

2 AUh - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

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

2 AUh - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

2 AUh - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

2 AUh - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

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

Non réglementé.

2 AUh - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2 AUh - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2 AUh - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Dans le périmètre de protection autour de l'église à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées.

2 AUh - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

2 AUh - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

2 AUh - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructure.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone protégée en raison de la valeur agronomique, économique ou biologique des terres. La zone A concerne les espaces de plateaux vallonnés qui couvrent la majeure partie du territoire communal.

A - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

A - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.

Les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole.

La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

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 (éoliennes, château d'eau, transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

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.

Sauf application d'une disposition d'alignement, 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.

A - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, 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.

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.

A - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

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

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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

• Eaux pluviales

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

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

A - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

A - article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport aux routes départementales.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes situées à moins de 8 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

A - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes situées à moins de 5 m des limites séparatives dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

A - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

A - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage soit R + combles aménageables pour les habitations.

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

A - article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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.

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

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, sont autorisés.

MATERIAUX

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

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés à l'aide de matériaux de teinte foncée rappelant la végétation ou la terre. En cas d'implantation d'un bâtiment à proximité de

constructions à usage agricole existantes, les teintes employées pourront être harmonisées avec ces dernières.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

TOITURES

À l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole, ni la réparation, la reconstruction ou l'extension à l'identique, d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie vive.

Les haies vives devront être composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,40 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

A - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées. Un défrichement partiel sera toléré en cas de mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général (bassin de retenue, fossé, poste de transformation, château d'eau...).

Les alignements d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être tolérées pour la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voie, ...).

A - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Les dépôts devront être dissimulés par une haie vive.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

A - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Sont concernés les vallons humides de l'Ourcq au Nord et d'Allan au sud du territoire communal ainsi que les secteurs humides non bâtis de fond de vallon au contact du bourg qui abritent les rus de la Grille et du Rouillard.

Un secteur « Nc » désigne le cimetière militaire implanté en haut du plateau à l'ouest du territoire communal.

Un secteur « NL » correspond à un espace naturel à vocation de loisirs aménagé au sud de l'agglomération aux abords d'un étang.

N - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

N - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Nc

Les ouvrages, constructions et installations liés à l'entretien, au fonctionnement et à la mise en valeur du cimetière militaire.

Dans le secteur NL

Les constructions et installations à usage de sport ou de plein air et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Les aires de jeux.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le reste de la zone N

L'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dans la limite de 40 m² de surface au sol.

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les constructions à usage artisanal ou de bureaux à condition qu'elles résultent :

- du changement de destination d'une construction principale existante ;
- de l'extension d'une construction existante dans la limite de 40 m² de surface au sol.

Dans toute la zone N

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles soient implantées sur la propriété.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.

Les aménagements, ouvrages et constructions de toute nature nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue...).

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

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, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les trois derniers alinéas ci-dessus.

N - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, 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.

VOIRIE

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

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

N - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

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

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

N - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

N - article 6 - Implantation des constructions 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 aux extensions, réfections ou adaptations des constructions 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.

N - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m des berges des rus du Rouillard et de la Grille, des rivières de l'Ourcq et d'Allan.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions 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.

N - article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

N - article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

Dans le secteur Nc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.

Dans le secteur Nl

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Dans toute la zone N

La hauteur des annexes non contigües à l'habitation principale est limitée à 6 m au faîtage.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles prescrites ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

N - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 restent applicables.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

ASPECT

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.

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

Les projets d'architecture contemporaine sont autorisés.

MATERIAUX

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

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

TOITURES

À l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises.

CLOTURES

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, ni la réparation, la reconstruction ou l'extension à l'identique, d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage vert, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie vive.

Les haies vives devront être composées d'essences locales. L'utilisation du thuya et espèces assimilées (de type conifère) est interdite.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,40 m comptée à partir du sol naturel.

AMENAGEMENT DES ABORDS

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les actions (élagages, coupes...) visant à pérenniser les essences sont autorisées. Un défrichement partiel sera toléré en cas de mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général (bassin de retenue, fossé, poste de transformation, château d'eau...).

Les alignements d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être tolérées pour la réalisation d'équipements d'infrastructure (sente, fossé, voies, ...).

N - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces 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, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

N - article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

N - article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.