URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de FITZ-JAMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :
22 NOV. 2017

4

REGLEMENT

SOMMAIRE

		Page
TITRE 1 – Dispositions générales		2
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines		7
Zone UA	zone de bâti ancien	8
Zone UD	zone de bâti pavillonnaire	23
Zone UE	zone d'activités économiques	35
Zone UP	zone d'équipements publics et de loisirs	45
Zone US	zone regroupant le centre hospitalier	53
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones AU		61
Zone 1AUe	zone d'extension future vouée à l'accueil d'activités économiques, tertiaire et d'équipements publics	62
Zone 1 AUh	zone d'extension future à vocation d'habitat	72
Zone 1 AUL	zone d'extension future vouée à l'accueil d'activités liées à la découverte de la nature	80
Zone 1 AUs	zone d'extension future à vocation hospitalière	89
Zone 2 AUh	zone d'extension future vouée à l'accueil d'habitat	97
TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles		104
Zone A	zone agricole	105
Zone N	zone naturelle	115

AVERTISSEMENT

—

Les codes figurant en marge des règles composant le présent règlement n'ont aucune valeur réglementaire. Ils constituent des références utilisées lors de l'assemblage informatique du règlement.

TITRE 1

Dispositions générales

X0 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

X1 Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fitz-James.

X2 **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, 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 et III 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.

X3 **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

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

X4 **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif AU, A ou N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

X4a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER),

X4b - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

X4c - dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger (article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme).

X4d - les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

X4g - les plantations à réaliser.

X4i - les chemins piétonniers à conserver au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

X5 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).

X6 ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

X7 Les dispositions des articles L. 430-1 à L. 430-9 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 la zone UA délimitée par le Plan Local d'Urbanisme.

X10 ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

X12 Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 – DIVISION

Les règles édictées dans les zones urbaines (U) et d'extension future (AU) sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

REGLES GENERALES D'URBANISME

Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111-3-2 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-4 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977 et D. n°99-266 du 1er avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

a délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-14-2 (D. n° 77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-15 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

ZONE UA

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine qui regroupe la partie bâtie la plus ancienne de FITZ-JAMES.
La zone UA se situe principalement à l'Est de l'agglomération de part et d'autre d'une partie des rues Gustave Prothais, Jules Ferry, Pierre Curie, Victor Hugo et de la rue Becrel.
Une autre zone UA est également inscrite à l'entrée d'agglomération Sud-Ouest.

L'implantation des constructions à l'alignement et en limite séparative se traduit par une densité de la trame bâtie et la formation d'un front bâti continu le long des voies de communication.

La zone UA se caractérise par la mixité de ses fonctions urbaines. Elle regroupe de l'habitat, des équipements publics ainsi que des activités.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m^2.

57A1 - les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.

59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

59A1b - 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.

59A1c - les activités commerciales engendrant des nuisances nocturnes pour le voisinage (discothèque, bowling, etc.).

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 ## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2 ### I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ah . Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

5A2 **II - <u>Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1</u>**

6A2 **III - <u>Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :**

14A2 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m^2.

16A2d - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités existants, dans la mesure où il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

19A2g - dans les secteurs protégés et inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m^2.

15A2a - les constructions à usage de bureaux à condition :

- d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation ou de l'activité existante ou projetée,

- d'être en annexe de la construction à usage d'habitation ou de l'activité existante ou projetée.

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, 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.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

43A2aa Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation ou d'activité à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

79A3d Les accès « voitures » sont limités à 2 par propriété.

Le seuil de l'accès correspondant au portail sera réalisé au même niveau que celui du domaine public (trottoir).

88A3 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 sentes piétonnes.

89A3 ### II - Voirie

91A3 Les cheminements piétonniers figurant au plan n°5b doivent être conservés.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules, dont les camions à ordures ménagères dotés d'une benne d'une capacité de 20 tonnes, de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 ## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 ### II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération en respectant les recommandations de la Communauté de Communes du Clermontois, gestionnaire du réseau.

115A4 ### III - Electricité

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A4 **IV – <u>Ordures ménagères</u>**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

118A5 **<u>ARTICLE UA 5</u> - <u>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u>**

119A5 Non réglementé.

136A6 **<u>ARTICLE UA 6</u> - <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>**

138A6b Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une habitation existante.

146A6L - lorsque le projet concerne une habitation qui ne peut être édifiée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce que le projet par ses caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement.

143A6c 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 UA11.

Aucune construction ne peut être implantée à l'alignement lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux voies ouverte à la circulation publique. Dans ce cas, le retrait sera au minimum de 7 m.

150A6 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.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2A7d Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum. Elles peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2A7f Pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées en limite séparatives, accolées à une construction existante ou situées à 3 m au minimum des limites séparatives.

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante ; toutefois les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m^2 peuvent être implantés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait est fixé à 1,00 m au minimum.

10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 3 m des berges des rus.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

15A8 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).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

19A9 ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 60 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

26A10 ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale est limitée à R + 1 + C pour les habitations.

31A10 La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

34B11 **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11d Les immeubles reportés au plan n°5b sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique de terre cuite, parpaing, …) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose…) à l'exclusion du blanc pur.

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b BAIES

A l'exception des portes de garages, les baies plus larges que hautes ne sont pas autorisées sur les façades orientées vers la voie publique qui dessert la construction.

48B11b1 Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble et les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de gris, blanc cassé, vert foncé, rouge bordeaux, marron, bleu marine ou seront lasurées "ton bois naturel".

50B11b Les fenêtres seront en bois peint ou lasurées "ton bois naturel" ou en PVC avec des profils fins et moulurés à 4 carreaux.

50B11c Les portes fenêtres seront en bois ou en PVC et constituées de 2 vantaux. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes ou lasurées "ton bois naturel". L'utilisation du blanc est tolérée.

50B11d Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans occuli arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

50B11u Les volets à barres, sans écharpes, seront peints dans les gammes de gris, blanc cassé, vert foncé, rouge bordeaux, marron, bleu marine ou lasurées "ton bois naturel".

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et si, dans le cas d'une habitation traditionnelle, les volets battants sont maintenus.

50B11i Les baies vitrées fixes ou coulissantes non visibles de la voie qui dessert la construction sont autorisées.

52B11 TOITURES

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires.

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique…) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1{,}3$ minimum),

54B11e4 - en façade arrière de la construction.

55B11a Les toitures seront à deux versants.

55B11 La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

59B11g A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées, soit de petites tuiles plates (60 à 80 m^2), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m^2), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

64B11a Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.

Les plaques ou profilés imitant la tuile sont autorisés en couverture.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m ; elles devront être constituées de murs en brique, en pierre calcaire ou en moellon ou encore réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire". La hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,00 m et devra être surmontée d'une palissade en bois ou PVC ou d'une grille constituée de barreaux droits.

66B11e Les murs existants en brique, pierre ou moellons identifiés sur le plan de découpage en zones n°5b doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte…) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Le mur identifié sur le plan de découpage en zones n°5b doit être déplacés et reconstruits à l'identique.

66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; pour les clôtures édifiées en limites séparatives, elles sont autorisées à condition de présenter une tonalité et un aspect « bois » et d'être teintées dans la masse.

72B11 Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies vives (à l'exception des plantations d'alignement composées de Thuyas ou de conifères de la même famille), ou de grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

75B11 Les portails seront en bois ou en métal, de la même couleur que les menuiseries. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. Leur hauteur ne pourra excéder celle de la clôture.

69B12 ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

92B12 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 et 6 m de dégagement ou 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

88B13 ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

90B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

91B13 PROTECTION PARTICULIERE

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent. Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m^2 sont autorisés.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre , la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UD

1A # CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine récente qui regroupe un bâti de type pavillonnaire correspondant aux extensions du bourg sous forme d'opération groupée.
Implanté en retrait des voies et des limites séparatives, le bâti présente une trame bâtie diffuse et discontinue.
Cette zone regroupe trois secteurs.
Les secteurs UDa et UDb se distinguent par les caractéristiques des terrains et l'emprise au sol.
Des règles spécifiques ont été édictées dans le secteur UDc afin de préserver la continuité bâtie le long de la rue Voltaire.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1b - les installations classées ou non, soumise à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

59A1b - 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.

57A1 - les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal d'entrepôt ou de bureaux.

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2 I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

6A2 III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

16A2d - la création, l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités ou agricole existants, dans la mesure où :

- il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- elles sont liées à une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU et que les bâtiments projetés soient réalisés sur l'îlot foncier supportant l'activité.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

43A2aa Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation ou d'activité à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 916.

79A3d Les accès « voiture » sont limités à 2 par propriété.

Le seuil de l'accès correspondant au portail sera réalisé au même niveau que celui du domaine public (trottoir).

88A3 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.

89A3 ### II - Voirie

91A3 Les cheminements piétonniers figurant au plan n°5b doivent être conservés.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules, dont les camions à ordures ménagères dotés d'une benne d'une capacité de 20 tonnes, de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 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 UDc

Un trottoir d'au moins 2 m devra être réalisé le long de la rue Voltaire.

96A4 ## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ## I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 ## II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

110A4a Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération en respectant les recommandations de la Communauté de Communes du Clermontois, gestionnaire du réseau.

115A4 **III - Electricité**

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A4 **IV – Ordures ménagères**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur UDc

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait de 7 m par rapport à l'alignement.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension, de transformation, d'adaptation ou de restauration d'une construction existante.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

Dans toute la zone UD

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les constructions édifiées sur un terrain situé à l'angle de deux voies devront respecter un recul de 7 m par rapport à l'alignement.

1A7 ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UDc

Les constructions à usage d'habitation seront implantées en mitoyenneté et à l'adossement sur au moins une limite séparative. La contiguïté pourra être obtenue par le garage.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Dans toute la zone UD

6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante ; toutefois les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m^2 peuvent être implantés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait est fixé à 1,00 m au minimum.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 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).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UDa

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Dans les secteurs UDb et UDc

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

28A10 Définition de la hauteur :

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

Dans le cas d'un terrain nécessitant l'extraction de matériaux résultant des carrières de l'ancienne briqueterie, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du niveau de la plateforme réalisée, après travaux (terrassement…), pour accueillir la construction jusqu'au sommet du bâtiment. Les remblaiements ne pourront excéder 2 m.
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.

29A10 La hauteur maximale est limitée à R + 1 + C pour les habitations.

31A10 La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m.

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

34B11 ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique en terre cuite, parpaing...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b2 Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes dans les gammes de gris, blanc cassé, vert foncé, rouge bordeaux, marron, bleu marine ou seront lasurées "ton bois naturel".

50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes ou lasurées "ton bois naturel". L'utilisation du blanc est tolérée.

52B11 TOITURES

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires.

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique…) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

59B11g A l 'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées, soit de petites tuiles plates (60 à 80 m^2), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m^2), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

64B11a Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.

Les plaques ou profilés imitant la tuile sont autorisés en couverture.

65B11 CLOTURES

66B11c Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, ou de grillage doublé de haies d'essences régionales.

66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; pour les clôtures édifiées en limites séparatives, elles sont autorisées à condition de présenter une tonalité et un aspect « bois » et d'être teintées dans la masse.

66B11e Les murs existants en brique, pierre ou moellons identifiés sur le plan de découpage en zones n°5b doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte…) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

69B12 ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

92B12 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 et 6 m de dégagement ou 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

88B13 ## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UE

1A

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec l'environnement ou 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.

56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, 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.

13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

39A2 - 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 existantes.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

Le seuil de l'accès correspondant au portail sera réalisé au même niveau que celui du domaine public (trottoir).

79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 916.

88A3 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.

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération en respectant les recommandations de la Communauté de Communes du Clermontois, gestionnaire du réseau.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

141A6 Les constructions à usage d'activités autorisés doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

142A6 Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage ainsi que pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'emprise de la RD 916.

161A6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions à usage d'activité édifiées en limite séparative sont autorisées.

6A7j Les constructions à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7b1 Les autres constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m de ces limites.

13A8 **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

19A9 ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

26A10 ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

68B11a1 Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ; elles seront doublées de haies vives (composées d'essences locales) ou accompagnées d'une végétation arbustive.

69B12 ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,
. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,
. 1 place de stationnement par chambre,
. 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités artisanales,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

94B13 Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

95B13a La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m^2 de terrain libre de toute construction.

102B13 Les espaces plantés doivent couvrir une surface au moins égale à 10 % de la surface totale de la parcelle.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

118B14 SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UP

1A

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone : zone localisée au Nord du village, le long de la rue du Blamont. Elle est vouée à l'accueil des activités de loisirs et culturels.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

56A1a - les constructions à usage de commerce.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

76A1 - les constructions à usage de bureaux.

78A1 - les constructions à usage artisanal.

79A1 - les constructions à usage industriel.

80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

22A2d - la transformation des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent document en locaux à vocation touristique (gîte rural ou d'étape, auberge de jeunesse…), culturelle ou de loisirs.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

39A2a - les constructions ou parties de construction destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

39A2c - les constructions ou installations à usage sportif, de restauration, commercial ou de bureaux dès lors qu'elles viennent en complément des activités culturelles ou de loisirs autorisées dans la zone.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

Le seuil de l'accès correspondant au portail sera réalisé au même niveau que celui du domaine public (trottoir).

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 ## ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 ### II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 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, …).

114A4 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.

118A5 ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

148A6 Les constructions doivent être implantées à un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

161A6 La règle ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

5A7g Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

161A6 La règle ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

20A9 Non réglementé.

26A10 ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

27A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m.

34B11 **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou P.V.C. ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

88B13 **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE US

1A # CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone : zone regroupant l'entité de l'hôpital située au Sud-Est de la partie agglomérée de Fitz-James.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

56A1a - les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt ou de bureaux,

58A1 - les groupes de garages individuels.

59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

75A1 - les hôtels et les restaurants.

2A2 **ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A2 - les installations classées ou non sous réserve qu'elles soient liées au caractère de la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

39A2c - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration, commercial ou de bureaux, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

- les garages liés à l'activité hospitalière.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

43A2aa Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation ou d'activité à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

Le seuil de l'accès correspondant au portail sera réalisé au même niveau que celui du domaine public (trottoir).

79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue de Becrel et sur la RN 31.

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 ## ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération.

118A5 **ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 m de l'axe de la déviation de la RN 31.

149A6b Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

161A6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

6A7c Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 6 m des limites séparatives.

10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges de la rivière Béronelle.

161A6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

69B12 **ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones d’extension future

ZONE 1 AUe

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone : : La zone 1 AUe est urbanisable à court terme. Elle est située en position stratégique à l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James. Ce secteur de l'agglomération fait l'objet d'un projet de requalification urbaine en vue de l'aménagement global de l'entrée de ville Nord de la commune. Il est réservé à l'accueil d'activités légères (petites industries non nuisantes, activités tertiaire…), aux commerces et aux équipements collectifs. Il comprend deux secteurs intitulés 1 AUea et 1 AUeb dont les règles relatives aux accès et à la voirie ainsi qu'à la hauteur diffèrent.

Dans la zone 1AUe, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2

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

- les activités commerciales de loisirs ouvertes au public (cinéma, bowling, discothèque…).

34A1 - les installations classées on non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

15A1a - les constructions à usage de bureaux.

- les constructions abritant des activités tertiaires, artisanales ou commerciales.

15A1 - les hôtels et les restaurants.

39A2 - 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.

43A1ja - les équipements présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements et notamment des bureaux, logements, garages, ateliers de réparation de véhicules, postes de distribution de carburant, installations sportives, etc.

26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

38A1 - les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés et aménagés.

40A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux cinq derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis au plan de découpages en zones n°3 à l'échelle 1/2 000^{e} doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ## I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 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.

89A3 ## II - Voirie

Dans le secteur 1 AUea

La desserte du sous-secteur 1 AUea devra être assurée par des voies dont le tracé devra être conforme à celui indiqué au plan de découpages en zones n°5c (échelle 1/2 000e). L'axe du tracé pourra être déplacé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

En particulier, la desserte du secteur 1 AUea à partir de la RD 916 devra nécessairement être effectuée par l'intermédiaire du giratoire reporté au plan de découpages en zones n°5c (échelle1/2 000e).

Le giratoire indiqué au plan de découpages en zones n°5c pourra être déplacé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Dans toute la zone 1 AUe

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I – Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II – Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être envoyées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 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, …).

114A4 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.

115A4 **III – Electricité – Téléphone – Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 **ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 916.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes.

36A6 Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de dépôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

142A6 La marge de recul ci-dessus peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage ainsi que les constructions à usage d'habitation autorisées.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

7B9 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions d'équipements publics.

26A10 ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1 AUea

29A10 La hauteur maximale de toute construction devra être conforme à celles indiquées au plan de découpages en zones n°5c.

13B10 Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Le dépassement de la hauteur maximale est interdit pour les constructions édifiées à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpages en zones n°5c (échelle 1/2 000e).

Dans le secteur 1 AUeb

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m.

13B10 Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

34B11 ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

40B11a Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur, et plus particulièrement pour les constructions édifiées à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpages en zones n°3 (échelle 1/2 000e), une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la voirie départementale devront présenter un réel intérêt architectural.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

65B11 CLOTURES

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures devront être implantées à 1,5 m à l'intérieur des propriétés de façon à permettre la plantation de haies en périphérie. Ces haies seront composées des essences indiquées sur la liste annexée au présent règlement.

Elles pourront être éventuellement doublées à l'arrière d'un grillage invisible depuis la voirie départementale.

66B11fa Les grillages seront de couleur verte constitués de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire montés sur des potelets en fer de même couleur.

L'utilisation de conifères dans la composition des haies est interdite.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, les établissements occupant un nombreux personnel ou recevant une nombreuse clientèle doivent organiser des surfaces de stationnement en conséquence.

En particulier, il est exigé au minimum :

46B12 - pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m^2 de surface de vente,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,
. 1 place de stationnement par chambre,
. 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant.

49B12 - pour les établissements industriels,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre de construction.

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

- pour les logements d'accompagnement,
. 1 place de stationnement par logement.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

88B13 ## ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'utilisation du thuya est interdite.

64B11 Les annexes (locaux techniques, citernes, etc.) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpages en zones n°5c (échelle 1/2 000e). Les essences préconisées sont les rosacées (poiriers, pommiers, cerisiers et pruniers) et les arbres de bord d'eau (saules, sureaux, bourdaine, cornouillers et viornes…).

Les arbres de hauteur adulte supérieurs à 6 m sont interdits à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpages en zones n°5c (échelle 1/2 000e).

Les espaces libres doivent être aménagés à raison d'un arbre au moins pour 200 m^2 de terrain. La liste des essences préconisées est annexée au présent règlement.

Les espaces plantés doivent couvrir une surface d'au moins 10 % de la surface totale du terrain.

58B13 Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AUh

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh**

Caractère de la zone : : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future réalisée souvent sous forme d'opérations de constructions ou d'aménagement.
Dans la zone 1AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUh est urbanisable à court terme, destiné à recevoir une urbanisation réalisée sous la forme d'opérations de construction à usage d'habitation ; le secteur 1 AUh correspond à un assez vaste secteur vierge en zone urbaine.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A2d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

13A2g - 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 ou projetées.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

40A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe intitulée « nuisances acoustiques » à l'échelle 1/5 000e doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 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.

89A3 ### II - Voirie

95A3a La desserte du secteur 1 AUh sera organisée à partir d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur la rue Voltaire.

104A3 La voie nouvelle réalisée à l'intérieur du secteur 1 AUh devra respecter le schéma de principe figurant sur le plan de découpage en zones n°5b (échelle 1/2 000e). Elle devra présenter une largeur d'emprise de 8 m et des trottoirs de 2 m de large.

96A4 **ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération en respectant les recommandations de la Communauté de Communes du Clermontois, gestionnaire du réseau.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 **ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

15A8 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).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à R + 1 + C.

34B11 **ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b2 Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

49B11a Les accès aux sous-sols doivent être invisibles de la voie desservant la construction, et réalisés en pignon ou en façade arrière de ladite construction.

52B11 TOITURES

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires.

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique…) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

54B11c Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

59B11g Les couvertures des habitations seront constituées, soit de petites tuiles plates (60 à 80 m^2), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m^2), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

65B11 CLOTURES

66B11c Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, ou de grillage doublé de haies d'essences régionales.

69B12 **ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

92B12 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 et 6 m de dégagement ou 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b.

L'utilisation du thuya est interdit.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE 1 AUL

1A

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL

Caractère de la zone : : la zone 1 AUL est urbanisable à court terme. Elle est située en position stratégique, à l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James. Ce secteur de l'agglomération fait l'objet d'un projet de requalification urbaine en vue de l'aménagement global de l'entrée de ville Nord de la commune. Il est voué à l'accueil d'un espace de loisirs lié à la découverte de la nature.

Dans la zone 1 AUL, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2

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

- les constructions et installations à usage d'activités touristiques ou de loisirs liées à la découverte de la nature.

- les installations et travaux divers à usage de plein air.

27A2a - les aires de pique-nique, les sentiers pédestres et cyclables, les espaces verts.

27A2c - les constructions destinées à recevoir du public dès lors qu'elles sont liées à une activité touristique ou de loisirs (office d'information, sanitaire, buvette…).

- les constructions, installations et équipements destinés à l'accueil d'animaux dont la présence est liée aux activités autorisées dans la zone.

- les constructions et installations nécessaires à l'organisation de spectacles (chapiteau, tente, ….) liés à la découverte de la nature.

- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des activités principales autorisées dans la zone (garage, remise à matériel, atelier…).

39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

39A1f - les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce, de restauration qui constituent le complément des activités principales autorisées dans la zone.

- les constructions (ou parties de constructions) destinées à l'organisation de réunions.

- la réhabilitation, la modification, l'extension des constructions existantes et leur changement de destination compatible avec la zone.

26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

38A1 - les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés.

40A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

41A1 - les annexes des constructions existantes.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux cinq derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis au plan de découpages en zones n°3 à l'échelle 1/2 000e doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 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.

89A3 **II – Voirie**

95A3a La desserte de la zone 1 AUL sera organisée à partir du giratoire reporté sur le plan de découpages en zones n°5c (échelle 1/2 000e).

Le giratoire indiqué au plan de découpages en zones n°3 pourra être déplacé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Un accès supplémentaire pourra être toléré afin de faciliter les interventions des services de secours et de lutte contre l'incendie.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être envoyées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération en respectant les recommandations de la Communauté de Communes du Clermontois, gestionnaire du réseau.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 **ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 m de l'emprise de la RD 916.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

6A7c Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 10 m des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 1 000 m^2.

Les constructions devront obligatoirement être réalisées à l'intérieur du polygone reporté au plan de découpage en zones n°5c.

26A10 ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1 AUL

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux structures verticales (exemple : mâts, pylône, …) liées au fonctionnement des attractions rattachées à l'activité principale autorisée dans la zone.

34B11 ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

MATERIAUX

A l'exception des tentes, barnums, chapiteaux et manèges, les constructions utiliseront exclusivement le bois (bardages, clins en bois…) et/ou le métal laqué.

TOITURES

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires.

Les toitures des constructions ci-dessus devront être composées de matériaux en bois de type bardeaux…

65B11 CLOTURES

Les règles ci-dessous s'adressent exclusivement aux clôtures édifiées en limites séparatives et à l'alignement.

Les clôtures seront le plus simple possible et devront s'intégrer au site naturel.

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

L'utilisation de conifères dans la composition des haies est interdite.

69B12 ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, les établissements occupant du personnel ou recevant de la clientèle doivent organiser des surfaces de stationnement en conséquence.

La surface dédiée au stationnement sera au minimum égale à 6 000 m^2. Les caractéristiques techniques des surfaces de stationnement devront permettre l'infiltration des éléments météoriques.

88B13 ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION PARTICULIERE

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

Les haies figurant au plan de découpages en zones n°3 à l'échelle 1/2 000^e devront être maintenues. Néanmoins, des trouées sont autorisées afin de permettre le passage d'une voie ou la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...).

Les boisements identifiés au plan de découpages en zones n°5c (échelle 1/2 000^e) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Des aménagements et installations liées à l'activité principale autorisée dans la zone y sont tolérés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité et au développement des arbres.

OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'utilisation d'essences appartenant à l'aire géographique Plateau-Picard – Pays du Clermontois est obligatoire.

L'utilisation du thuya est interdite.

64B11 Les annexes (locaux techniques, citernes, etc.) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE 1 AUs

1A

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUs

Caractère de la zone : : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future. Dans la zone 1 AUs, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le secteur 1 AUs est situé au sud-est de l'agglomération. Il s'inscrit en prolongement de l'hôpital. Ce secteur, urbanisable à court terme est destiné au développement des services hospitaliers.

ARTICLE 1AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2

ARTICLE 1AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2

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

- les constructions, installations, ouvrages nécessaires au développement et au fonctionnement du service hospitalier.

34A2 - les installations classées on non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

39A2c - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration, commercial ou de bureaux dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

40A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe intitulée « nuisances acoustiques » à l'échelle 1/5 000e doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1AUs 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 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 n'est autorisé sur la RN 31.

89A3 **II - <u>Voirie</u>**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **<u>ARTICLE 1AUs 4</u> - <u>DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>**

98A4 **I - <u>Eau potable</u>**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - <u>Assainissement</u>**

103A4 **1. <u>Eaux usées</u> :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération en respectant les recommandations de la Communauté de Communes du Clermontois, gestionnaire du réseau.

115A4 ## III - Electricité

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 ## ARTICLE 1AUs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ## ARTICLE 1AUs 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 m de l'axe de la déviation de la RN 31.

149A6b Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ## ARTICLE 1AUs 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges de la rivière Béronelle.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE 1AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE 1AUs 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE 1AUs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE 1AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RN 31 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées…) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

69B12 ## ARTICLE 1AUs 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

88B13 ## ARTICLE 1AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b (échelle 1/2 000e).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

L'utilisation du thuya est interdite.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 # SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUs 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE 2 AUh

1A

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 AUh

Caractère de la zone : : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future réalisée souvent sous forme d'opérations de constructions 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 est urbanisable sur le long terme et est destiné à l'habitat de type pavillonnaire. Le secteur 2 AUh se localise entre l'agglomération et la zone d'activités de Fitz-James.

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2

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

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2

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

40A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-dessus.

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 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.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules, dont les camions à ordures ménagères dotés d'une benne d'une capacité de 20 tonnes, de faire demi-tour.

96A4 **ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 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, …).

114A4 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.

115A4 ## III - Electricité

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A5 ## ARTICLE 2AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ## ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 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).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

69B12 **ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

88B13 **ARTICLE 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

ZONE A

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres. La zone A correspond aux espaces cultivés du plateau picard et de la vallée de la Béronnelle.

La zone A comporte un talweg qui peut entraîner des risques de ruissellements. Compte tenu des risques encourus, celui-ci a fait l'objet d'un report graphique. Il s'agit de ne pas venir entraver son écoulement naturel, c'est pourquoi toute construction est interdite de part et d'autre de son axe.

2A1

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

53A1 - les constructions à usage d'habitation non liées à l'agriculture.

57A1 - les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux ou d'entrepôt.

75A1 - les hôtels et restaurants.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

3A2 I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5A2 II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

6A2 III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

18A2c - les habitations et leurs annexes nécessaires à l'activité agricole à condition d'être édifiées à moins de 100 m d'un des bâtiments accompagnant le siège d'exploitation.

19A2a - les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

- les constructions à usage de commerce (vente de produits fermiers…), bureaux ou service (gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) lorsqu'ils découlent de la diversification de l'activité agricole.

43A2 - 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 l'opérateur.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux alinéas rappelés ci-dessus.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3b 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.

78A3c 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.

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement 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.

102A4 **II - <u>Assainissement</u>**

103A4 **1. <u>Eaux usées</u> :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a 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.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c 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.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération.

118A5 **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 127 et de la RD 916.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7A7b Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

6A7h1 La distance entre un bâtiment à usage d'activité agricole autorisé en zone A et les limites des zones UA, UD, US et AU sera au minimum de 50 m pour les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental et de 100 mètres pour les installations classées.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

10A7c Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 m de l'axe du talweg reporté sur le plan n°5a.

13A8 **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage soit R + C.

31A10 La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

40B11a Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

43B11 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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

52B11 <u>TOITURES</u>

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires.

55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

58B11b A l'exception des vérandas et des bâtiments agricoles, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, veillie et flammée (15,5 à 22 environ au m^2).

59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité agricole seront réalisées en tuiles, en fibrociment ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11h Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.

59B11fl Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

55B11c2 La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

55B11b Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux versants.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain ou naturel existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses à l'exception des plantations d'alignement composées de Thuyas ou de conifères de la même famille).

69B11 Les clôtures pleines en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

104B13 Pour les carrières :

105B13 . si les terrains sont boisés, il sera exigé que le reboisement soit exécuté par tranches au fur et à mesure de l'exploitation sous une forme au moins équivalente à l'état antérieur.

117B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

1A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites (Bois de la Frête) et des paysages (vallée de la Béronelle) mais aussi en raison de l'existence de risques liés, soit aux caractéristiques des sols (prairies humides) soit à la topographie (talweg).

La zone N comprend différents secteurs :

- le secteur Na dans lequel la réalisation de bâtiments liés à l'activité agricole ou d'élevage sont autorisés,
- le secteur NL destiné à l'accueil d'un espace de loisirs,
- le secteur Ns qui s'inscrit en prolongement des terrains recevant le service hospitalier de Fitz-James.

2A1

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

49A1

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

56A1a - les constructions à usage de commerce.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

75A1 - les hôtels et restaurants.

76A1 - les constructions à usage de bureaux.

78A1 - les constructions à usage artisanal.

79A1 - les constructions à usage industriel.

80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur Na

18A2 - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

19A2 - les installations classées on non et les constructions liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve :

- du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- qu'ils s'intègrent au site naturel.

36A2c - l'extension des constructions ou installations existantes.

39A2c - les constructions ou installations à usage de restauration, de commerce ou de bureaux dès lors qu'elles sont liées à la diversification des activités agricoles autorisées dans la zone.

Dans le secteur NL

19A1 - les constructions et installations à usage de sport et de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- les bâtiments communaux.

- les affouillements et exhaussements soumis ou non à autorisation à condition :

  - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations, d'ouvrages autorisés dans le secteur, ou

  - qu'ils constituent par nature, soit un équipement de sports ou de loisirs, soit un élément d'accompagnement paysager de ces équipements, ou

  - qu'ils constituent un bassin technique de réception des eaux pluviales.

Dans le secteur Ns

- les constructions, installations, ouvrages nécessaires au développement et au fonctionnement des services hospitaliers.

Dans la zone N, sauf dans les secteurs Na, NL et Ns

13A2L - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10 % de la SHON réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les annexes aux constructions existantes.

Dans toute la zone N

- les abris agricoles pour animaux dont l'emprise au sol n'excède pas 50 m^2.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

40A1 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

45A2 - la réparation et l'aménagement 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe intitulée « nuisances acoustiques » à l'échelle 1/5 000e doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3b 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.

78A3c 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.

88A3 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.

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 ## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement 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.

102A4 ### II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a 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.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c 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.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

110A4a Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique ou pédologique, elles seront dirigées vers un récupérateur individuel adapté, installé sur le terrain d'assiette de l'opération.

118A5 ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

- avec un retrait d'au moins 75 mètres le long de l'axe de la déviation de la RN 31.

- avec un retrait d'au moins 75 mètres de l'emprise de la RD 916.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6A7c Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 10 m des limites séparatives.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

10A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des fossés et des rus.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

13A8 ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na

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

Dans le reste de la zone N

20A9 Non réglementé.

26A10 ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na

32A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

30A10a La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m.

Dans les secteurs NL et Ns

27A10 Non réglementé.

Dans toute la zone N

28A10 Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

34B11 ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

40B11b Pour toute construction projetée en secteur Na, compte tenu de la qualité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

41B11 L'implantation des bâtiments agricoles isolés, des abris pour animaux ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs…) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs).

41B11c Les éléments des abris pour animaux seront constitués :

- soit de profilés divers,
- soit de clins en bois traité.

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique de terre cuite, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre…) à l'exclusion du blanc pur.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

52B11 TOITURES

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires.

55B11a Les toitures des habitations et des bâtiments agricoles seront à deux versants.

55B11c La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure 40° sur l'horizontale.

59B11a Les toitures des habitations (à l'exception des vérandas) seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton sont interdites.

69B12 ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

88B13 ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les haies de Thuyas en bordure de voie ouverte à la circulation publique sont interdites.

118B14 SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.