

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	-	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
<u>TITRE II</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
		Zone U	8
<u>TITRE III</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
		Zone AU	21
<u>TITRE IV</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
		Zone A	29
<u>TITRE V</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
		Zone N	33

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

* Le présent règlement s'applique à la commune de la Chapelle Saint-Ursin (18).

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU P.L.U ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles du P.L.U se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R111.1 à R111.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Articles R111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques – Stationnement
- Article R111.14 Participation aux réalisations d'équipements
- Article R111.14.2 Protection de l'environnement
- Article R111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R111.21 Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.L.U, les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L421.4).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

U : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation comprenant trois secteurs Ua, Ub et Ue.

Ua : correspond à la partie centrale du bourg.

Ub : délimite les extensions périphériques du bourg.

Uea : correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Uebg : correspond à une zone réservée aux activités artisanales et commerciales, et soumise aux servitudes engendrées par les établissements pyrotechniques.

Un sous-secteur Uea1 est délimité aux abords de l'autoroute, où des dispositions particulières sont adoptées pour assurer la qualité de cette entrée de ville.

Des sous-secteurs Ueag correspondent à des zones soumises aux servitudes engendrées pour les établissements pyrotechniques.

Un autre sous-secteur Uec délimite une zone d'industries liées à l'armement.

- Zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU : zone d'urbanisation future qui comprend deux secteurs Aua et Aub.

AUa : zone d'urbanisation future à usage d'habitation.

AUb : zone d'urbanisation future à usage d'activités industrielles ou artisanales.

Des sous-secteurs AUbe, AUbf et AUbg correspondent à des zones soumises aux servitudes engendrées pour les établissements pyrotechniques.

- Zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

A : zone réservée exclusivement à l'activité agricole.

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

N : zone à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend des sous-secteurs Ne et Nf inclus dans un périmètre de protection des établissements pyrotechniques.

La zone N comprend également un secteur N1, correspondant à la ZNIEFF des Chaumes de Vernillet. Ce secteur N1 est lui-même recoupé en trois sous-secteurs Ne1, Nf1 et Ng1 correspondant également aux servitudes engendrées pour les établissements pyrotechniques.

* Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L12.9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES

*Conformément aux dispositions de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

*L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ses adaptations.

*Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 5 – RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

*Les installations et travaux divers (article R442.1 et R442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules de plus de dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 m).
- *Les démolitions dans le périmètre de protection de l'église classée monument historique, en application de l'article L 403.1c du code de l'urbanisme.

SONT SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

*L'édification des clôtures (article L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme).

*Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R422.2 du code de l'urbanisme.

*Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

L'EAU

*Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L 1321-1 du code de la santé publique).

*Les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale (article R 1321-6 du code de la santé publique). L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral. Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

*Pour les constructions d'habitation (à usage uni familial), en l'absence du réseau public d'eau potable notamment en zone agricole, une déclaration doit être faite auprès du préfet (articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, articles 5-1 et 10 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

En l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il devient obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable, dans le respect des

limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (fixées par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

*Chaque immeuble desservi par le réseau d'alimentation en eau potable doit fournir une pression d'au moins 0,3 bar à l'heure de pointe de consommation et ce au point le plus élevé ou le plus éloigné de l'immeuble (article R 1321-57 du code de la santé publique).

*En ce qui concerne l'assainissement et les eaux pluviales, il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (Mission Inter-Service de l'Eau – DIDAF du Cher – Centre administratif Condé – 18013 Bourges Cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

ACCÈS

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

*L'arrêté de zonage archéologique n° 04/0137 du 3 juin 2004 sur la commune de la Chapelle Saint-Ursin définit des zones géographiques et des types de travaux pour lesquels le Préfet de région via le Service Régional de l'Archéologie doit être systématiquement saisi.

*Conformément aux dispositions du décret n°86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après accord du Service Régional de l'Archéologie.

*Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

*Toute découverte fortuite devra être déclarée, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques. Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

LE BRUIT

*Les établissements ou locaux recevant du public notamment les salles des fêtes, qui diffusent à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser une étude d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements (décret n° 98-1143 du 15 décembre 1998).

*Lors de la définition d'un programme de réalisation d'un établissement d'enseignement, de santé, ou d'un hôtel, les maîtres d'ouvrage, qu'ils soient publics ou privés, doivent impérativement faire mention de l'arrêté correspondant (arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, établissements de santé, les hôtels) dans le cahier des charges. Les maîtres d'œuvre retenus devront donc intégrer, dans leur programme, les exigences acoustiques particulières définies dans la réglementation (extrait de la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres qu'habitation). Cette circulaire demande également qu'un certain nombre de considérations soient prises en compte lors de la conception d'un bâtiment, en particulier d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles.

*L'article 6 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, codifié au code de l'environnement à l'article L 571-6, précise que « (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les

établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...) ».

Celles-ci précisent « les mesures de prévention, d'aménagement ou d'isolation phonique, applicables aux activités, les conditions d'éloignement de ces activités des habitations (...) ».

*Pour la commune de La Chapelle Saint-Ursin, il existe un classement sonore portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres (Arrêté préfectoral n°2000/1/746 du 10 juillet 2000 joint en annexe) pour l'autoroute A71 et la RD 16.

RESEAUX DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

*Il convient de rappeler que les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du conseil général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

*La commune de la Chapelle Saint-Ursin étant traversée par l'autoroute A71, la RD 400 (Rocade Ouest Berruyère), il convient de rappeler l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux implantations de constructions le long des grands axes routiers.

RESEAUX DE TRANSPORT ELECTRIQUE

*Le service gestionnaire du réseau de transport d'électricité souhaite d'une manière générale, être consulté sur toute demande de permis de construire, lotir ou certificat d'urbanisme, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec leurs ouvrages par référence aux règles de l'arrêté interministériel du 17 mai 2001.

*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI CONTRE L'EXCLUSION ET MESURES D'URGENCE CONTRE LE SATURNISME

*Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2005-1-0330 du 6 avril 2005, l'ensemble du département du Cher est classé zone à risque d'exposition au plomb au sens de l'article L.1334-5 du code de la Santé Publique. « Tout vendeur d'un bien immobilier construit avant 1948 et situé dans *une zone à risque d'exposition au plomb* délimitée par le préfet est tenu d'annexer à toute promesse de vente un état des risques d'accessibilité au plomb (réalisé par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié) et une note d'information générale sur les risques que représentent les revêtements à base de plomb ».

Selon les articles L1334-1 à L1334-4 du code de la Santé Publique : lors d'un signalement d'un cas de saturnisme ou d'un risque d'accessibilité au plomb dans une habitation, le Préfet fait procéder au diagnostic du logement (par ses services ou par un opérateur agréé par ses soins) et contraint le propriétaire à exécuter des travaux palliatifs destinés à stopper le processus d'intoxication. Le Préfet fait exécuter d'office les travaux nécessaires aux frais du propriétaire si celui-ci est défaillant ou conteste cette mesure.

ETABLISSEMENTS RELEVANT DE LA DIRECTIVE SEVESO II

*La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit deux nouveaux outils pour limiter les risques et protéger la population : les servitudes d'utilité publique (SUP) et les plans de prévention des risques technologiques (PPRT).

* Il existe également le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

*Les zones constructibles devront être aménagées afin de rendre possible l'intervention des services de secours en cas d'accident.

*Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (classé en priorité 1) en cours d'élaboration, définira un zonage, établi grâce à la connaissance des aléas et de la vulnérabilité. Celui-ci donnera lieu à des prescriptions définies à l'article L 515-16 du Code de l'Environnement, afin de limiter les conséquences des accidents pyrotechniques.

Ce plan de prévention des risques technologiques, lorsqu'il sera approuvé, sera annexé au P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation. Elle est divisée en quatre secteurs :

Ua qui concerne la partie ancienne et centrale du bourg, dominée par un bâtiment historique, l'église.

Ub qui s'applique aux extensions périphériques du bourg.

Uea correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales ou de services aux entreprises.

Uebg correspond à une zone réservée aux activités artisanales ou de services aux entreprises, et soumise aux servitudes engendrées par les établissements pyrotechniques.

Un sous-secteur Ueal est délimité aux abords de l'autoroute, où des dispositions particulières sont adoptées pour assurer la qualité de cette entrée de ville.

Des sous-secteurs Ueaf et Ueag correspondent à des zones soumises aux servitudes engendrées pour les établissements pyrotechniques.

Un sous-secteur Uec délimite une zone d'industries liées à l'armement.

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

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans les secteurs Ua et Ub :

- *les constructions à usage d'activités industrielles
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux équipements publics ou d'intérêt public (ex : bâches incendies).
- *les carrières.

Dans les secteurs Uea, et le sous-secteurs Ueal :

Sont interdits :

- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, sauf dans les secteurs Uea et Uec.
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés aux équipements publics ou d'intérêt public (ex : bâches incendies).
- *les carrières.

Dans la zone Z4 générée par Luchaire Défense (Uec et Ueaf) :

Sont interdits :

- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou les locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produits inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic égale ou dépasse 2000 véhicules par jour.

Dans la zone Z5 générée par Luchaire Défense (Ueag, Uebg et Uec) :

Sont interdits :

- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.

Dans la zone Z5 générée par MBDA France (Ueag, Uebg et Uec) :

Sont interdits :

- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.

ARTICLE U 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs Ua et Ub :

- *les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, hôtels et leurs annexes sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *les lotissements à usage d'habitation sont admis à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *l'extension accolée ou non, l'amélioration des constructions et installations existantes, sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *les installations classées, liées à des activités artisanales ou commerciales sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation, est admise, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

Dans le secteur Uebg :

- *les constructions et installations sont admises à condition d'être destinées aux activités artisanales ou de services aux entreprises ou aux fonctions d'entrepôt.

Dans le sous-secteur Uea1 :

- *les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou de services aux entreprises, sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectifs liés aux activités admises dans la zone sont autorisées à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- *les lotissements à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Toutes les constructions ne seront admises qu'à condition de présenter un traitement particulièrement harmonieux vers le domaine public.

Dans les secteurs Uea et Uebg:

- *les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, sont autorisés à condition d'être conformes à la vocation de la zone.
- *les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectifs liés aux activités admises dans la zone sont autorisées à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- *les lotissements à usage d'activités à condition :
 - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
 - de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
 - d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).
- *Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- *les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure sont admis à condition de servir l'intérêt public ou collectif.
- *les constructions de toute nature et les dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le sous-secteur Uea:

- *les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales, agronomiques, de services aux entreprises ou qui revêtent un caractère d'intérêt collectif, ou aux fonctions d'entrepôt sont admises à condition :
 - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
 - d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructures).
- *les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

Dans le sous-secteur Ueag :

- *les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone.
- *les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance...
- *les constructions ou l'extension des constructions à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises...) lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles présentes dans la zone.

- *les modifications des constructions existantes à usage de bureau, sans changement de destination.
- *la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public.
- *les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- *les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules jour.

La possibilité de construction d'établissements industriels ou agricole dans les zones Z5 (Ueag, Uebg) et de constructions à usage d'habitation en zone Z4 et Z5 (Ueaf, Ueag, Uebg), sera admise sous les conditions suivantes:

- la vulnérabilité du bâti devra être réduite (par filmage des vitres et renforcement des ouvrants,
- les mesures à prendre en cas d'accident pour la protection et l'évacuation des personnes présentes dans les zones Z4 et Z5 devront être définies (par exemple dans le cadre de l'élaboration d'un PPI).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCÈS

Dans les secteurs Ua et Ub :

***Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

Le nombre de logements autorisés peut être limité en fonction des caractéristiques des accès.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

***Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être asservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 12 m, de plate-forme.

Les voies en impasse peuvent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans les secteurs Ua et Ub :

***Eau :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement – Eaux usées :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau ou d'une station d'épuration particulière, seules les habitations individuelles, à l'exception de celles réalisées dans le cadre de lotissements de plus de 5 lots sont autorisées, sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-après, et à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination conforme à la réglementation.

Le système d'évacuation doit être conçu pour être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

***Eau :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

***Assainissement – Eaux usées :**

Les installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation directe d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE U 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur Ua :

*Lorsqu les constructions ne peuvent être raccordées à un réseau collectif d'assainissement les terrains doivent avoir une superficie et des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

Dans le secteur Ub :

*Dans les lotissement, les parcelles devront avoir une façade sur voie ouverte à la circulation publique d'au moins 20 mètres.

*Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement les terrains doivent avoir une superficie et des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

*Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur Ua :

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

*Les constructions non implantées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m au moins par rapport à celui-ci.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou pour permettre l'extension des constructions existantes, ainsi que dans les lotissements dont la composition ou l'intégration au site ont fait l'objet de recherches particulières.

*Le long des voies dont la largeur est inférieure à 8 m, une implantation à une distance minimum de 4 m de l'axe peut être imposée.

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur Uh :

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement.

Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

*Toutefois, l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics, de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

*Sauf s'il s'agit de poste de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'alignement le long de la RD 16 et de la RD 107.

**Dans le secteur Ueag le long de la RD 16 le recul des bâtiments sur cette partie sera de 5 m minimum par rapport à l'alignement.*

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

**Dans le secteur Ueag dans le chemin rural dit de l'ancienne gare, les constructions de vestiaires ou bureaux dont la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 5 m sont exemptés de recul d'alignement dans la partie opposée à la ligne SNCF.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

**Voir plan annexé au présent règlement (page U20)*

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

Dans le secteur Ua :

*Les constructions peuvent, dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, être implantées en limite séparative ou en retrait.

Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de cette limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de :

- 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales (sauf exceptions citées ci-après)
- 3 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales ou, à défaut, s'il s'agit d'ouvertures de faible superficie constituant un complément à des baies

non orientées vers les limites séparatives latérales. Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Au-delà d'une profondeur de 20 m la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- dans le cas de construction annexe dont la hauteur sur cette limite, n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.
- Dans le cas de construction annexe à un seul pan, la hauteur maximum autorisée sur cette limite est de 4m et de 3,50m à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

Dans le secteur Ub :

*Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

*Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit comptés à partir du niveau du sol naturel.
- Dans le cas de construction annexe à un seul pan, la hauteur maximum autorisée sur cette limite est de 4m et de 3,50m à l'égout du toit.
- Dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

*Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

*Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

*Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

*Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparatives, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m, sauf s'il s'agit d'annexes techniques (transformateurs, locaux techniques, réserves, etc...).

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua et Ub :

*La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.

*Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme (hauteur limitée à 28 m) dans le sous-secteur Ueag.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs Ua et Ub :

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

U 17

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).

*Les constructions annexes en bois ou PVC sont admis avec accord de la commune jusqu'à une superficie maximum de 10 mètres carrés en respectant l'environnement. Les rondins de bois sont interdits

*Les constructions annexes construits en matériaux tels que parpaings, briques, fibrociment doivent présenter une unité d'aspect (couleur enduit et couleur toiture) avec les constructions principales. Les toitures bacs aciers et les bardages, à conditions d'être de ton mat et de coloris sombres sont autorisées. Sont interdits les bardages en tôles GALVANISEES et papier goudronné.

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

La hauteur des clôtures pleines en façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2,00 m.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet dans le cadre du développement durable (MAISON EN BOIS) ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement. Les rondins bois sont interdits.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Ueaf, Ueag et Uec :

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur Uea1 :

*Les stockages et dépôts divers devront être dissimulés par des clôtures ou claustra implantés à 5,00 m au moins de l'alignement.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs Ua et Ub :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.
- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

U 18

S'agissant de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat, ou s'agissant des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiment affectés à des logements locatifs aidés, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée (loi 98-657 du 29/07/98 art.46).

*En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé :

- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements
- soit à s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession ou le versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Ueaf, Ueag et Uec :

*Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

Dans le sous-secteur Uea1 :

*Le stationnement des véhicules ne pourra pas être assuré dans les 5,00 m de l'alignement de la RD 107.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans les secteurs Ua et Ub :

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

*Les lotissements devront avoir un aménagement paysager particulier, permettant de s'intégrer dans le paysage, sans porter atteinte à l'environnement existant

*Une bande de terre en limite de lotissement devra être réservée par le lotisseur, afin de traiter celle-ci en écrin vert. L'aménageur prendra à sa charge le traitement paysager (végétaux , plantations..)

Dans le secteur Uea et les sous-secteurs Ueaf, Ueag et Uec :

*Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

*Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

Dans le sous-secteur Uea1 :

*Sur une emprise de 5,00 m le long de l'alignement de la RD 107, un traitement végétal soigné comprenant des plantations d'alignement devra être réalisé.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R112.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ua :

*Le C.O.S de la zone est de 1.

Dans le secteur Ub :

*Le C.O.S de la zone est de 0,40.

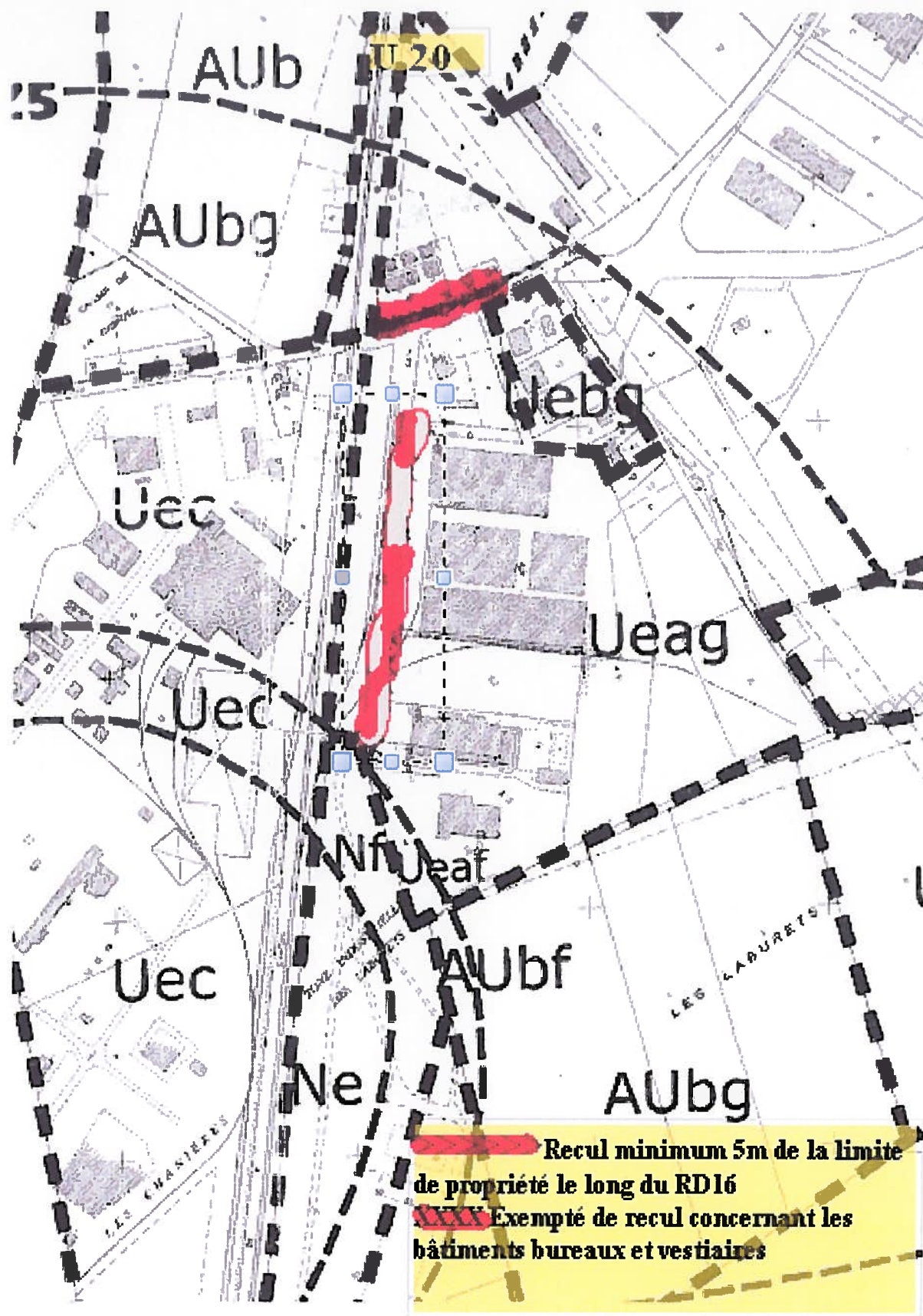
Il est porté à 0,60 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal et pour les opérations groupées.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans les secteurs Uea, Uebg et les sous-secteurs Uea1, Ueaf, Ueag et Uec :

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée à l'urbanisation future.

Seules y sont autorisées des opérations d'une ampleur suffisante pour assurer un aménagement cohérent.

Elle se décompose en deux secteurs :

- AUa - destiné principalement aux habitations.
- AUb - destiné aux activités artisanales, industrielles ou de services aux entreprises.

Des sous-secteurs AUbf et AUbg reprennent les périmètre successifs de protection des établissements pyrotechniques.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *les carrières.

Dans la zone Z4 générée par Luchaire Défense (Aubf):

Sont interdits :

- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou les locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produits inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic égale ou dépasse 2000 véhicules par jour.

Dans la zone Z5 générée par Luchaire Défense (Aubg) :

Sont interdits :

- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.

AU 22

Dans la zone Z4 générée par MBDA France (Aubl') :

Sont interdits :

- *les locaux habités ou fréquentés liés à l'établissement ou les habitations isolées.
- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produit inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic dépasse 200 véhicules par jour.

Dans la zone Z5 générée par MBDA France (Aubg) :

Sont interdits :

- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

*L'extension mesurée des constructions et installations existantes est admise à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).

*Les constructions annexes aux bâtiments existants sont admises à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone,
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).

*Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure sont admises à condition de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.

Dans le secteur AUa :

*Les lotissements et ensembles d'habitations sont admis à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone,
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure),
- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire,
- que le nombre de lots soit réservé aux logements,
- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu environnant,
- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant s'il s'agit d'un lotissement, il sera accompagné d'un règlement très strict définissant notamment :

- *les implantations de constructions

- *les orientations des toitures (ligne de faîtage) et les versants

- *les modèles de clôture

- *les matériaux de couverture.

Dans le secteur AUb :

*Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales, agronomiques, de services aux entreprises ou qui revêtent un caractère d'intérêt collectif, ou aux fonctions d'entrepôt sont admises à condition :

- que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

*Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs liés aux activités admises dans la zone sont admises à condition d'être destinées au gardiennage ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

*Les lotissements à usage d'activités sont admis à condition :

- que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

*Les installations classées sont admises à condition que la localisation permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

*Les dépôts de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

*Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées à loger les employés dont les conditions de travail prévoient le logement par l'employeur.

*Les constructions de toute nature et les dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans les sous-secteurs AUbf :

*les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

*les routes et voies de circulation de moins de 200 véhicules jour.

Dans le sous-secteur AUbg :

*les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone .

*Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales ou aux fonctions d'entrepôts sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance, de pollution ou de risques incompatibles avec le voisinage.

*Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

*Les installations classées, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

*Les agrandissements de bâtiments existants sont admis à condition :

- que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

*Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à loger les employés dont les conditions de travail nécessitent le logement par l'employeur (gardiennage...).

La possibilité de construction d'établissements industriels ou agricole et de constructions à usage d'habitation dans la zone Z5 (Aubg) et de constructions non habitées peu fréquentées (abris, hangars agricoles) en zone Z4 (Aubf), sera admise à condition que:

- la vulnérabilité du bâti devra être réduite (par filmage des vitres et renforcement des ouvrants,
- les mesures à prendre en cas d'accident pour la protection et l'évacuation des personnes présentes dans les zones Z4 et Z5 devront être définies (par exemple dans le cadre de l'élaboration d'un PPI).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans la secteur AUa :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir au minimum 8 m de plate-forme.

Dans la secteur AUb :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir au minimum 12 m de plate-forme.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

***Eau :**

Dans le secteur AUa :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur AUb :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

***Assainissement – Eaux usées :**

Dans le secteur AUa :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

Dans le secteur AUb :

Les installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation directe d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

***Aucune construction ne peut être édifiée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.**

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur AUa :

***Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.**
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées, ou pour permettre l'extension des constructions existantes.

Dans le secteur AUb :

***Sauf s'il s'agit de poste de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.**

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur AUa :

***Les constructions peuvent être implantées :**

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

***Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.**

Dans le secteur AUb :

***Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m.**

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

***Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, ou nécessaires aux services publics, peuvent être implantées :**

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.

AU 26

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa :

*La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans le secteur AUb :

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme et R 122.2 du Code de la Construction (hauteur limitée à 28 m) dans le sous-secteur AUbg.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans la secteur AUa :

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque la partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportion des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).

*Les constructions annexes en bois sont tolérées en respectant l'environnement.

*Les constructions annexes construits en matériaux tels que parpaings, briques, fibrociment doivent présenter une unité d'aspect (couleur enduit et couleur toiture) avec les constructions principales. Les toitures bacs aciers sont autorisées. Sont interdits les bardages en tôles et papier goudron

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

La hauteur des clôtures pleines en façade ne doit pas dépasser 1,20 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2,00 m.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet dans le cadre du développement durable, ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R111.14.2 et R111.21 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de lotissements, il est fait obligation de créer un règlement, fixant :

- les implantations des constructions
- les orientations des toitures et les versants
- les modalités de clôture
- les matériaux de toiture.

-

Dans la secteur AUb :

*Néant.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans le secteur AUa :

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

Dans le secteur AUb :

*Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans le secteur AUa :

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, faire l'objet de mesures compensatoires.

*Les lotissements devront avoir un aménagement paysager particulier, permettant de s'intégrer dans le paysage, sans porter atteinte à l'environnement existant

*Une bande de terre en limite de lotissement devra être réservée par le lotisseur, afin de traiter celle-ci en écrin vert. L'aménageur prendra à sa charge le traitement paysager (végétaux , plantations..)

Dans le secteur AUb :

*Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

*Les installations nuisantes et les dépôts doivent être maqués par un écran de verdure.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R112.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AUa :

*Le C.O.S de la zone est de 0,40.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur AUb :

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone exclusivement réservée à l'activité agricole. N'y sont autorisées d'une façon générale que les constructions liées à cette activité.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *Toutes les constructions non liées à l'activité agricole.
- *les constructions à usage d'activités industrielles.
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes à condition d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole (habitations et activités).
- *Les constructions annexes aux bâtiments existants à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole (habitations et activités).
- *Les installations classées liées à l'activité agricole sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les constructions à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- *Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les constructions à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure sont admises à condition de servir l'intérêt public ou collectif.
- *Les exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole (activités...).
- *Les carrières communales sont admises à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état, fixé dans l'arrêté d'autorisation, soient compatibles avec le caractère de la zone.

*Les ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

*Les abris de jardin familiaux à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Il ne peut être autorisé qu'un seul abri de jardin par unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCÈS

*Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

*Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 – DÉSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Eau :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du publics, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

*Assainissement – Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

*Assainissement – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

*Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Aucune construction ne peut être édifiée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U.

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*Les constructions peuvent être implantées :

-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.

-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Toutefois, pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales, ce minimum est ramené à 3 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.

*Sur les terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

*Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures)..

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36°).

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

La hauteur des clôtures pleines en façade ne doit pas dépasser 1,20 m..

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2,00 m.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S) .

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone de protection des milieux naturels, soit en raison de la qualité du paysage, soit pour préserver certaines espèces, notamment végétales, particulièrement intéressantes.

Les constructions autres que celles qui pourraient contribuer à la mise en valeur du site y sont en général interdites.

La zone N comprend des sous-secteurs Ne et Nf inclus dans un périmètre de protection des établissements pyrotechniques.

La zone N comprend également un secteur Nl, correspondant à la ZNIEFF des Chaumes de Vernillet. Ce secteur Nl est lui-même recoupé en trois sous-secteurs Nel, Nfl et Ngl correspondant également aux servitudes engendrées par les établissements pyrotechniques.

Un sous-secteur Nl autorise des projets liés aux activités de loisirs.

Un secteur Nc correspond à une zone de mise en valeur des bâtiments isolés.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les constructions à usage d'activités industrielles.
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- *les lotissements.

Dans la zone Z3 générée par Luchaire Défense (Ne):

Sont interdits :

- *les locaux habités ou fréquentés liés à l'établissement ou les habitations isolées.
- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produits inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic est compris entre 200 et 2000 véhicules par jours.
- *les voies fréquentées où le trafic égale ou dépasse 2000 véhicules par jour.

Dans la zone Z4 générée par Luchaire Défense (Nf) :

Sont interdits :

- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou les locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produits inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic égale ou dépasse 2000 véhicules par jour.

Dans la zone Z5 générée par Luchaire Défense (Ng1) :

Sont interdits :

- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.

Dans la zone Z3 générée par MBDA France (Ne1) :

Sont interdits :

- *les locaux habités ou fréquentés liés à l'établissement ou les habitations isolées.
- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produits inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic égale ou dépasse 200 véhicules par jour.

Dans la zone Z4 générée par MBDA France (Nf1) :

Sont interdits :

- *les locaux habités ou fréquentés liés à l'établissement ou les habitations isolées.
- *les installations industrielles, commerciales ou agricoles ou agricoles ou locaux habités ou fréquentés qui ne sont pas nécessairement liés à l'établissement.
- *les installations non enterrées d'alimentation ou de distribution d'eau, d'énergie telles que les réseaux électriques sous haute et moyenne tension, les réservoirs et les conduites de produit inflammables, les ensembles de production et de transmission d'énergie pneumatique.
- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.
- *les voies fréquentées où le trafic égale ou dépasse 200 véhicules par jour.

Dans la zone Z5 générée par MBDA France (Ng1) :

Sont interdits :

- *les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...), les agglomérations denses, les immeubles de grande hauteur ou formant un mur rideau.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- *Les reconstructions après sinistre à l'identique.
- *Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes à condition de respecter les matériaux et la typologie des bâtiments existants.
- *Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone, sont admises quelque soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- *Les exhaussements et affouillements du sol sont admis à condition d'être liés à l'activité naturelle de la zone ou aux équipements publics, ou d'être d'intérêt public.
- *Les carrières sont admises à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état, fixé dans l'arrêté d'autorisation, soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les sous-secteurs Ne et Nf :

Sont admises :

- *les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules jour.
- *les voies SNCF à condition d'être réservées au transport de marchandises.

Dans les sous-secteurs Nel et Nfl :

Sont admises :

- *les routes et voies de circulation de moins de 200 véhicules jour.
- *les voies SNCF à condition d'être réservées au transport de marchandises.

Dans le sous-secteur Ngl :

Sont admises :

- *L'extension des constructions et installations existantes à condition d'être mesurées.
- *Les constructions annexes aux bâtiments existants à condition d'être mesurées.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.

Dans le sous-secteur Nl :

Sont admis :

- *Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisir à condition de servir l'intérêt public ou collectif.
- *Les étangs à condition de servir l'intérêt public ou collectif.

Dans le secteur Nc :

Sont admis :

- *Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes est admis à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et celui des zones agricoles attenantes.
- *Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.
- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes est admise à condition de ne pas dépasser 25% de la S.H.O.B. ou 30 m².
- *Les constructions annexes aux bâtiments existants sont admises à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.

*Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone sont admises quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à conditions que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

*Les abris de jardin familiaux de superficie inférieure ou égale à 20 m².

La possibilité de construction d'établissements industriels ou agricole et de constructions à usage d'habitation dans la zone Z5 (Ng1) et de constructions non habitées peu fréquentées (abris, hangars agricoles) en zone Z4 (Nf1), sera admise à condition que:

- la vulnérabilité du bâti devra être réduite (par filmage des vitres et renforcement des ouvrants,
- les mesures à prendre en cas d'accident pour la protection et l'évacuation des personnes présentes dans les zones Z4 et Z5 devront être définies (par exemple dans le cadre de l'élaboration d'un PPI).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCÈS

*Néant ;

Rappel : il est fait application des dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Eau :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

*Assainissement – Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

*Assainissement – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

*Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposées.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U.

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

*Les constructions peuvent être implantées :

-en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.

-en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS**

*Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).