

Commune de BOHAIN-EN-
VERMANDOIS (02)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n°4.1
Pièce écrite

"Vu pour être annexé
à la délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature
du maire :



2, voie d'Isle – 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 – fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1/ Les zones urbaines.....	8
2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat	8
3/ Les zones agricoles (A)	9
4/ Les zones naturelles (N).....	9
Eaux usées domestiques	12
Eaux résiduaires des activités.....	12
Eaux pluviales	12
Eaux usées domestiques	20
Eaux résiduaires des activités.....	21
Eaux usées domestiques	37
Eaux résiduaires des activités.....	37
Eaux pluviales.....	38
Alimentation en eau potable	42
Alimentation en eau industrielle.....	42
Electricité - Téléphone – Télédistribution.....	43
Sont interdits	45
Clôtures.....	46
Eaux usées domestiques	50
Eaux résiduaires des activités.....	51
Eaux pluviales	51
Eaux usées domestiques	67
Eaux résiduaires des activités.....	68
Eaux pluviales	68
- ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :	80
- ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :	81
- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :	83
Liste des réserves publiques	85

Titre I / Dispositions générales

Article 1 : Champs d'application territorial du plan	page 3
Article 2 : Portée respective du règlement	page 3
Article 3 : Division du territoire en zones	page 5
Article 4 : Adaptations mineures	page 6

Titre II / Typologie et Définitions des zones et secteurs du P.L.U.

page 7

Titre III / Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA	page 10
Zone UB	page 18
Zone UC	page 27
Zone UI	page 35

Zone UZ page 40

Titre IV / Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone 1AU page 48

Zone 1AUI page 57

Zone 2AU page 62

Titre V / Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

page 65

Titre VI / Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

page 71

Titre VII/ Terrains classés par le plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

page 76

Titre I / Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bohain délimité aux documents graphiques n°.4.2A et 4.2B.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

(L'article R 111.3 est abrogé par le décret n° 95-1089 art-10.1 du 5/09/1995.)

↳ **Art. R. 111-2** : 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. **(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2)** 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.

↳ **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) : 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.

↳ **Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) : 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 et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) 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.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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.

↳ **Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 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.

↳ **Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) : 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 approuvés 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.

↳ **Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : 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.

2.2. Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones **UA, UB, UC, UI et UZ.**

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones **1AU, 1AUI et 2AU**

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°2A et 2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Cette zone comprend les secteurs Ndr, Nl et Ns.

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II. Chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

3.3. Les documents graphiques font en outre apparaître :

✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

✓ **Les espaces de jardins à préserver** (repérés par un quadrillage) au titre de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Titre II / Typologie et Définitions des zones et secteurs du P.L.U.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ Les zones urbaines

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de Bohain :

↳ **La zone UA** : zone urbaine englobant le centre historique et commerçant aggloméré de Bohain caractérisé par un habitat dense, implanté en ordre continu, à l'alignement des voies. Cette zone comprend le secteur UAf dans lequel se situent des friches industrielles qui méritent d'être réhabilitées ou d'être réaménagées soit en logements ou en structures à vocation culturelle et de loisirs.

↳ **La zone UB** : qui correspond à une zone mixte correspondant aux premières extensions du bourg et mêlant les habitations anciennes implantées à l'alignement, les corps de fermes et les activités diverses (notamment les activités commerciales). Cette zone comprend un secteur Ubn réservé à la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

↳ **La zone UC** : qui correspond à une zone d'habitat pavillonnaire mêlant pavillons individuels et immeubles collectifs, caractérisée par une implantation des constructions en retrait des voies et généralement des limites séparatives.

↳ **La zone UI** : qui correspond aux zones d'activités industrielles situées à l'Ouest de la partie agglomérée.

↳ **La zone UZ** : qui englobe la zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales du secteur « Moulin Mayeux ».

2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future. Il convient de distinguer sur le territoire communal de Bohain :

➤ Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

↳ **La zone 1AU** est une zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable. La zone 1AU comprend 2 secteurs, le secteur 1AUv situé en « entrée de ville » le long de la RD 8 et dont l'aménagement a fait l'objet d'une étude « entrée de ville » et le secteur 1AUn, où des prescriptions qualitatives sont préconisées.

↳ **La zone 2AU** non desservie par les réseaux est destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Elle compte un secteur 2AUn où une Orientation d'Aménagement Sectoriel a été établie.

➤ Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités

Il s'agit de la **zone 1AUI** non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou encore de services à court ou moyen terme. Cette zone est située à l'Ouest de la zone UI. Elle comprend un secteur 1AUId au sein duquel les terrains sont soumis à l'amendement Dupont.

3/ Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Aa correspondant au périmètre éloigné du captage.

4/ Les zones naturelles (N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend le secteur Nl secteur où les installations légères de loisirs et les équipements publics sont autorisés sous réserve du respect de la zone inondable du Canal des Torrents. Elle comprend aussi le secteur Ns, réservé aux installations sportives et le secteur Ndr correspondant aux sols pollués de l'ancienne décharge et du CET.

Titre III

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone est soumise pour partie à des contraintes archéologiques de niveau 3.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, les installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application.
- En outre, peuvent être également interdites les installations qui, par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Nonobstant les dispositions de l'article précédent :

- la création de certaines installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 pourra être admise si elle s'avère indispensable au bon fonctionnement de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.
- la reconstruction après sinistre.
- les installations existantes classées dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenues à leur emplacement actuel ; toutefois toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ou modifier le caractère ou la vocation de la zone ne pourra être admise.

En outre, lorsque, pour une raison quelconque cessera leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que d'habitation ou d'activité autorisée par le présent règlement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1° - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2° - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent en tout état de cause l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

3° - Les voies nouvelles en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°-Eau

Toute construction ou installation nouvelle, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2,0 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3° - Electricité – Téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; cette prescription s'applique également aux constructions à édifier 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.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble existant qui ne serait pas implanté à l'alignement obligatoire, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même recul que la construction existante.

Dans le secteur UAf, des retraits et décrochements par rapport à l'alignement pourront être autorisés s'ils sont motivés par des raisons de composition architecturale.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement obligatoire de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 20 mètres, seules les constructions dont la hauteur à l'adossement n'excède pas 3 mètres avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables pourront être implantées en limite de propriété. Si la construction excède cette hauteur, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de propriété doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour le secteur UAf

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R+2+comble) ou 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Dans le secteur UAF, les hauteurs existantes ne seront pas dépassées sauf contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Dans le secteur UAF, le maintien des matériaux utilisés pour les constructions existantes est souhaité.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture principale, tant du point de vue des volumes, des matériaux et des couleurs,
- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.
- les antennes paraboliques sur les façades principales. Elles doivent être placées sur le toit.

Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser 1^e niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrains en pente, au droit de la façade la plus enterrée.
 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
 - Dans le cas où 1^e perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être d'aspect ardoise ou tuile de ton vieilli.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les murs

- Seules les briques pleines appareillées et mises en oeuvre selon l'usage local avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief peuvent être laissées apparentes.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Les enduits doivent être de tonalité assez soutenue, voisines des ocres ou gris rosés. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. En tout état de cause, la teinte devra être en harmonie avec l'environnement bâti.
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Est interdite la mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en briques apparentes en bon état.

Les ouvertures

- Il pourra être exigé, le cas échéant, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1) en façade sur rue.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur claire à l'exclusion de toutes teintes criardes.
- Les volets ou persiennes seront de couleur en harmonie avec la construction, les couleurs criardes seront, en tout état de cause, évitées.

- Les grilles et balcons seront traités en ferronnerie uniquement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.

- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue lorsqu'ils sont visibles de celle-ci.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

- Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur (en brique traditionnelle apparente) ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,

- soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m. Les grilles aux motifs compliqués sont interdites.

- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.

- Sur les autres limites, elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou de murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 mètres en briques traditionnelles apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

- les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue. Toutefois, elles sont autorisées sur l'arrière des parcelles et en limite séparative à raison d'une hauteur de 1 mètre en plaques surmonté d'un grillage.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000m².

En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings sont divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

Les parties de parcelles libres doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage sont classés "Trame jardin" et sont inconstructibles en application des articles L.123-1 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.

Les espaces privés : les abris de jardins ne pourront être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale.

Les espaces communs : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone est soumise pour partie à des contraintes archéologiques de niveau 3.

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions de l'article UB 2, les installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application. En outre, peuvent être également interdites les installations qui, par leurs nuisances; leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation.

- L'ouverture de toute carrière.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable sous réserve des dispositions de l'article UB 2.
- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, dans le cadre des articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- la création de certaines installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 pourra être admise si elle s'avère indispensable au bon fonctionnement de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.

- Les installations existantes classées dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenues à leur emplacement actuel; toutefois, toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ou modifier le caractère de la zone ou sa vocation ne pourra être admise.

En outre, lorsque pour une raison quelconque, cessera leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que d'habitation ou d'activité autorisée par le présent règlement.

Dans le secteur UBn, sont seulement admises les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le long de la voie SNCF CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

- Les voies nouvelles en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositifs d'épuration ;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
 - il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

- Electricité - téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Lorsque la construction à édifier est implantée d'une limite latérale à l'autre ou sur l'une au moins de ces limites, elle doit respecter obligatoirement l'alignement de la voie ou celui de la construction voisine implantée sur la limite séparative commune.

- Lorsque la construction est édifiée avec deux marges latérales, elle doit alors respecter un retrait maximum de 10 mètres par rapport et parallèlement à l'alignement des voies publiques primaires. Ce retrait ne s'applique pas aux voies de dessertes à l'intérieur de lotissement ou de permis de construire groupés.

- Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble existant qui ne serait pas implanté à l'alignement obligatoire, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même recul que la construction existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre ou sur une seule limite latérale qu'à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 15 mètres, seules les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété ; dans ce cas, lorsqu'elles sont visibles de la rue, elles devront être implantées perpendiculairement à ladite limite.

Lorsque la construction ne joint pas la limite de propriété, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ne peut être inférieure à :

- la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres, dans les autres cas.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle y compris les dépendances.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R + 2 + comble) ou 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

En cas de sinistre, l'immeuble reconstruit peut atteindre sa hauteur d'origine.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture principale, tant du point de vue des volumes, des matériaux et des couleurs,
- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.
- les antennes paraboliques sur les façades principales. Elles doivent être placées sur le toit.

Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser 1^e niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrains en pente, au droit de la façade la plus enterrée.
 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
 - Dans le cas où 1^e Perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
 - Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
 - Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
 - Le matériau de couverture doit être d'aspect ardoise ou tuile de ton vieilli.
 - Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les murs

- Seules les briques pleines appareillées et mises en oeuvre selon l'usage local avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief peuvent être laissées apparentes.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

- Les enduits doivent être de tonalité assez soutenue, voisines des ocres ou gris rosés. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. En tout état de cause, la teinte devra être en harmonie avec l'environnement bâti.

- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

- Est interdite :

*la mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en briques apparentes en bon état,

*la pose de briques de type « flammé ».

Les ouvertures

- Il pourra être exigé, le cas échéant, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1) en façade sur rue.

- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur claire à l'exclusion de toutes teintes criardes.

- Les volets ou persiennes seront de couleur en harmonie avec la construction, les couleurs criardes seront, en tout état de cause, évitées.

- Les grilles et balcons seront traités en ferronnerie uniquement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.

- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue lorsqu'ils sont visibles de celle-ci.

- Les abris de jardin seront limités à un par unité foncière et ne seront pas visibles de la voie publique.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Sur rue, elles pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur (en brique traditionnelle apparente) ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m. Les grilles aux motifs compliqués sont interdites.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.
- Sur les autres limites, elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou de murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 mètres en briques traditionnelles apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.
- les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue. Toutefois, elles sont autorisées sur l'arrière des parcelles et en limite séparative à raison d'une hauteur de 1 mètre en plaques surmonté d'un grillage.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

- Pour les nouveaux immeubles collectifs de plus de 300 m² de SHON, il sera exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les établissements artisanaux et les activités diverses dont les bâtiments ont une surface supérieure à 300 m², il sera exigé une place de stationnement pour 60m² de SHON.
- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000m².
En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings sont divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.
Les parkings pourront adopter le système de grilles béton engazonnées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

L'habitat collectif devra comporter une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage sont classés "Trame jardin" et sont inconstructibles en application des articles L.123-1 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Au minimum 30% des espaces libres seront réservés en pleine terre.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone est soumise pour partie à des contraintes archéologiques de niveau 3.

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, les installations soumises. à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application.

En outre, peuvent être également interdites, les installations qui, par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation.

- L'ouverture de toute carrière,

- Les campings et les caravanings soumis à autorisation préalable,

- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, conformément aux articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent :

- la création de certaines installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 pourra être admise si elle s'avère indispensable au bon fonctionnement de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage,

- Les installations existantes classées dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenues à leur emplacement actuel ; toutefois toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ou modifier le caractère de la zone ou sa vocation ne pourra être admise.

En outre, lorsque pour une raison quelconque cessera leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffecté à aucun usage autre que l'habitation ou d'activité autorisée à l'article 1.

Le long de la voie SNCF CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction à édifier doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit à 3 m minimum de la limite de propriété.

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de trois mètres dans les autres cas.

- Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les annexes et garages doivent être implantés de façon à présenter la pente de leur toit vers celle-ci.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes constructions, y compris les dépendances ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R + 1 + comble) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

- En cas de sinistre, l'immeuble reconstruit peut atteindre la hauteur d'origine.

- Dans l'hypothèse d'une extension, les bâtiments de l'hôpital pourront atteindre la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture principale, tant du point de vue des volumes, des matériaux et des couleurs,
- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.
- les antennes paraboliques sur les façades principales. Elles doivent être placées sur le toit.

Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser 1^e niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrains en pente, au droit de la façade la plus enterrée.
 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
 - Dans le cas où 1^e perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

- Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
 - Le matériau de couverture doit être d'aspect ardoise ou tuile de ton vieilli.
 - Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les murs

- Seules les briques pleines appareillées et mises en oeuvre selon l'usage local avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief peuvent être laissées apparentes.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
 - Les enduits doivent être de tonalité assez soutenue, voisines des ocres ou gris rosés. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. En tout état de cause, la teinte devra être en harmonie avec l'environnement bâti.
 - Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
 - Est interdite la mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en briques apparentes en bon état.

Les ouvertures

- Il pourra être exigé, le cas échéant, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1) en façade sur rue.
 - Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur claire à l'exclusion de toutes teintes criardes.
 - Les volets ou persiennes seront de couleur en harmonie avec la construction, les couleurs criardes seront, en tout état de cause, évitées.
 - Les grilles et balcons seront traités en ferronnerie uniquement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
 - Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue lorsqu'ils sont visibles de celle-ci.
- Les abris de jardin seront limités à un par unité foncière et ne seront pas visibles de la voie publique.

Les clôtures

Il est conseillé que les clôtures soient constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres en matériau traditionnel apparent ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, les clôtures pourront, en outre, être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur (en pierre de pays apparente, en brique traditionnelle apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- d'un muret de 0.60m de hauteur maximum surmonté d'une grille. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.80m

Les grilles aux motifs compliqués sont interdites. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.

- les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue. Toutefois, elles sont autorisées sur l'arrière des parcelles et en limite séparative à raison d'une hauteur de 1 mètre en plaques surmonté d'un grillage.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement y compris le garage.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), les établissements commerciaux, artisanaux et les activités diverses

Une place de stationnement minimum pour 60 m² de la surface de plancher hors-oeuvre nette construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

Une place de stationnement pour trois lits.

- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000m².

En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings sont divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

Les parkings pourront adopter le système de grilles béton engazonnées.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

L'habitat collectif devra comporter une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette des constructions aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage sont classés "Trame jardin" et sont inconstructibles en application des articles L.123-1 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

50% des espaces libres seront réservés en pleine terre.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités tertiaires, sous réserve de l'article UI 2,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les campings et caravanings,
- Toute construction ou installation non liée directement à l'exploitation du Chemin de fer.
- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, conformément aux articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements,
- Les services tertiaires, commerciaux, sociaux, sportifs et de loisirs directement liés à l'activité de la zone,
- Les constructions édifiées par la S.N.C.F. pour l'exploitation du chemin de fer sont dispensées de l'application stricte des règles UI 3 à UI 14.
- Dans l'emprise couverte par la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type 1, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds et avoir une largeur d'au moins 5 m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, après avis des services compétents.

2 - Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

3 – Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions devront être réalisées à 15 mètres au moins de l'alignement des voies. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant.

Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble existant qui ne serait pas implanté selon les normes définies ci-dessus, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même alignement que la construction principale.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance des limites de l'emprise de la S.N.C.F. au moins égale à 15 mètres.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions industrielles et installations diverses doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite de propriété s'il existe un mur coupe-feu et si elles sont adossées à un bâtiment contigu déjà édifié sur la limite de propriété, ou si la parcelle voisine ne supporte pas de construction.

Les constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant qui ne seraient pas implantées en limite de propriété doivent être implantées de manière à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres, et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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 dimension 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.

Sont interdits

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ...

- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant bâti ou non. Elles devront correspondre aux tonalités de vert et de gris.

Le bardage sera horizontal et l'utilisation du bois ou de la brique est fortement préconisée. Dans ce cas, les teintes naturelles des matériaux seront préservées.

Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes de carburant, à gaz liquéfié, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

- Clôtures :

- les clôtures formées de plaques béton ainsi que celles constituées de matériau à caractère précaire sont interdites.

- Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2,60 mètres de hauteur.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement (planté seul ou en îlots).

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Les espaces verts devront être plantés en pleine terre.

Au minimum, 30 % des espaces libres de la parcelle devront être réservés en pleine terre.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- d'une manière générale, les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article UZ2
- les constructions à usage d'habitation, de commerce de détail sous réserve de l'article UZ2
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture de toute carrière
- les campings et les caravanings
- les activités ou installations soumises ou non à autorisation préalable par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application qui seraient susceptibles de provoquer des gênes jugées inadmissibles pour le voisinage ou le milieu naturel notamment du point de vue des odeurs et fumées en raison de la proximité des zones d'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à des impératifs techniques d'aménagement rationnel de la zone.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

A condition que les voies et réseaux soient exécutés :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements
- les commerces, les services sociaux, sportifs ou de loisirs directement liés à l'activité de la zone
- les commerces et les équipements publics ou d'intérêt général dont la nature ne permet pas l'insertion en zone d'habitation
- les affouillements et exhaussements du sol.

Dans l'emprise couverte au plan de zonage par la trame pointillée inscrite le long de la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.

Les voies publiques desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre à tous les véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Sur la voirie primaire le nombre d'accès par lot est limité à deux.

L'accès sur la RD 8 sera unique et soumis aux conditions définies par l'autorisation du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, après avis des services compétents.

Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, peut être autorisée par les services compétents après fourniture par le demandeur d'une étude spécifique réalisée par un bureau d'étude compétent.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf contrainte architecturale, les constructions et installations devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle et pourront éventuellement être implantés à l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites de l'emprise S.N.C.F. au moins égale à 5 mètres et à une distance d'au moins 16,5 m de l'alignement de la R.D. 8.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions industrielles et installations diverses doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- leur hauteur avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail
- leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à 4 mètres et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies constituant l'éclairage essentiel du local, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle et pourront éventuellement occuper toute la parcelle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront d'une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les enseignes publicitaires ainsi que l'éclairage seront situés au dessous de l'acrotère ou de l'égout du toit. Les totems publicitaires sont interdits.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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 dimension 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.

Sont interdits

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ...
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant bâti ou non.

Elles devront correspondre aux tonalités de vert et de gris.

Le bardage sera horizontal et l'utilisation du bois ou de la brique est fortement préconisée. Dans ce cas, les teintes naturelles des matériaux seront préservées.

Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes de carburant, à gaz liquéfié, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où des clôtures sont réalisées en limite de domaine public ou visibles de celui-ci, elles devront être établies de manière à ne créer aucune gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essence locale.

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

La hauteur de toute clôture est limitée à deux mètres sauf si la sécurité de l'installation exige une hauteur supérieure.

Les clôtures formées de plaques béton sont interdites.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit sur le domaine public hormis aux emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect.

Pour les établissements commerciaux, les aires de stationnement doivent représenter au moins 60 % de la surface de vente.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places répartis sur l'ensemble du parking sous formes d'îlots (petits bosquets).

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle. Les espaces verts devront être plantés en pleine terre.

Il peut être imposé la création de haies ou de rideaux d'arbres à hautes tiges dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage et à l'environnement.

Ces haies peuvent être de 4 types :

- haies fleuries
- haies persistantes et épineuses
- haies brise vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs

Les abords des accès ainsi que les dessertes internes de la zone d'aménagement pourraient faire l'objet d'un accompagnement végétal de type haie vive basse permettant de marquer l'entrée de la zone agglomérée. Le long de la RD n° 8, ces haies seront obligatoires (se reporter à l'étude « Entrée de Ville » jointe).

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre IV

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, les installations soumises. à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application.

En outre, peuvent être également interdites, les installations qui, par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation.

- L'ouverture de toute carrière,

- Les campings et les caravanings soumis à autorisation préalable,

- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, conformément aux articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

- Les activités industrielles

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent :

- la création de certaines installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 pourra être admise si elle s'avère indispensable au bon fonctionnement de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage,

- Les installations existantes classées dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenues à leur emplacement actuel ; toutefois toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ou modifier le caractère de la zone ou sa vocation ne pourra être admise.

En outre, lorsque pour une raison quelconque cessera leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffecté à aucun usage autre que l'habitation ou d'activité autorisée à l'article 1.

- Les constructions à vocation d'habitation ou de logement, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Le long de la voie SNCF CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

Dans le secteur 1AUv :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct sur la RD n° 8 est interdit excepté pour deux entrées de voies qui doivent desservir le secteur 1AUv.

Dans les secteurs 1AUv et 1AUu : les voies publiques et privées ouvertes au public auront une largeur minimale d'emprise de 4 m pour les voies à sens unique et de 6 m pour les voies à double sens de circulation. Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à édifier doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Dans le secteur 1AUv :

En bordure de la RD n° 8 et dans le cadre de la mise en valeur des entrées de ville, les constructions devront être implantées façades principales vers la RD n° 8.

Dans le secteur 1AUu :

Du côté du fossé usinier, les constructions devront être implantées façades principales vers l'aménagement paysager lié à l'aménagement du fossé usinier.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit à 3 m minimum de la limite de propriété.

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de trois mètres dans les autres cas.

- Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les annexes et garages doivent être implantés de façon à présenter la pente de leur toit vers celle-ci.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à 50% (y compris les annexes, garages et dépendances).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R + 1 + comble) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

- En cas de sinistre, l'immeuble reconstruit peut atteindre la hauteur d'origine.
- Dans l'hypothèse d'une extension, les bâtiments de l'hôpital pourront atteindre la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture principale, tant du point de vue des volumes, des matériaux et des couleurs,
- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.
- les antennes paraboliques sur les façades principales.

Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser 1e niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrains en pente, au droit de la façade la plus enterrée.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

- Dans le cas où 1e perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.

- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

- Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

- Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

- Le matériau de couverture doit être d'aspect ardoise ou tuile de ton vieilli.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les murs

- Seules les briques pleines appareillées et mises en oeuvre selon l'usage local avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief peuvent être laissées apparentes.

- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

- Les enduits doivent être de tonalité assez soutenue, voisines des ocres ou gris rosés. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. En tout état de cause, la teinte devra être en harmonie avec l'environnement bâti.

- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

- Est interdite la mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en briques apparentes en bon état.

Les ouvertures

- Il pourra être exigé, le cas échéant, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1) en façade sur rue.

- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur claire à l'exclusion de toutes teintes criardes.
- Les volets ou persiennes seront de couleur en harmonie avec la construction, les couleurs criardes seront, en tout état de cause, évitées.
- Les grilles et balcons seront traités en ferronnerie uniquement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue lorsqu'ils sont visibles de celle-ci.
- Les abris de jardin seront limités à un par unité foncière et ne seront pas visibles de la voie publique.

Les clôtures

Il est conseillé que les clôtures soient constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres en matériau traditionnel apparent ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, les clôtures pourront, en outre, être constituées soit :

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur (en pierre de pays apparente, en brique traditionnelle apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- d'un muret de 0.80m de hauteur maximum surmonté d'une grille. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.80m

Les grilles aux motifs compliqués sont interdites. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.

- les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue. Toutefois, elles sont autorisées sur l'arrière des parcelles et en limite séparative à raison d'une hauteur de 1 mètre en plaques surmonté d'un grillage.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement y compris le garage.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), les établissements commerciaux, artisanaux et les activités diverses

Une place de stationnement minimum pour 60 m² de la surface de plancher hors-oeuvre nette construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

Une place de stationnement pour trois lits.

- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000m².

En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings sont divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.

Les parkings pourront adopter le système de grilles béton enherbées.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

L'habitat collectif devra comporter une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage sont classés "Trame jardin" et sont inconstructibles en application des articles L.123-1 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Au minimum 50% des espaces libres seront réservés en pleine terre.

Dans les secteurs 1AUv et 1AUu :

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.

Les espaces privatifs : les abris de jardins ne dépasseront pas la superficie de 10 m² et devront être situés à l'arrière de la construction. Ils seront réalisés de préférence en bois.

Les espaces communs : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés notamment en accompagnement de voirie. Les aménagements paysagers devront tenir compte de l'étude « Entrée de Ville » et devront contribuer à la création d'un maillage de haies dont les essences sont propres à la région. Le thuya y est déconseillé.

Ces haies peuvent être de 4 types :

- haies fleuries
- haies persistantes et épineuses
- haies brise vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs

Les abords des accès ainsi que les dessertes internes de la zone d'aménagement pourraient faire l'objet d'un accompagnement végétal de type haie vive basse permettant de marquer l'entrée de la zone agglomérée.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités tertiaires, sous réserve de l'article UI 2,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les campings et caravanings,
- Toute construction ou installation non liée directement à l'exploitation du Chemin de fer.
- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, conformément aux articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements,
- Les services tertiaires, commerciaux, sociaux, sportifs et de loisirs directement liés à l'activité de la zone,
- Les constructions édifiées par la S.N.C.F. pour l'exploitation du chemin de fer sont dispensées de l'application stricte des règles UI 3 à UI 14.
- Dans l'emprise couverte par la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type 1, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Toutes opérations d'aménagement industriel sous réserve d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, après avis des services compétents.

2 - Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

3. Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions devront être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant.

Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble existant qui ne serait pas implanté selon les normes définies ci-dessus, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même alignement que la construction principale.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance des limites de l'emprise de la S.N.C.F. au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur 1AUI d, les constructions nouvelles doivent être implantées à 75m de l'axe de la route sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique telle que définie par l'article L 111-1-7

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions industrielles et installations diverses doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite de propriété s'il existe un mur coupe-feu et si elles sont adossées à un bâtiment contigu déjà édifié sur la limite de propriété, ou si la parcelle voisine ne supporte pas de construction.

Les constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant qui ne seraient pas implantées en limite de propriété doivent être implantées de manière à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres, et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage des bâtiments est limitée à 12 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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 dimension 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.

Sont interdits

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ...

- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant bâti ou non. Elles devront correspondre aux tonalités de vert et de gris.

Le bardage sera horizontal et l'utilisation du bois ou de la brique est fortement préconisée. Dans ce cas, les teintes naturelles des matériaux seront préservées.

Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes de carburant, à gaz liquéfié, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

- Clôtures :

- les clôtures formées de plaques béton ainsi que celles constituées de matériau à caractère précaire sont interdites.

- Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2,60 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement (planté seul ou en îlots).

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Les espaces verts devront être plantés en pleine terre.

Au minimum, 30 % des espaces libres de la parcelle devront être réservés en pleine terre.

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A DE LA ZONE 2 AU

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

Est autorisée la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

Pourront être autorisées après modification ou révision du présent Plan Local d'Urbanisme, des opérations d'habitations pouvant intégrer des activités tertiaires, le corps de règles étant défini lors de la modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur 2AU_n, l'aménagement devra respecter l'Orientation d'Aménagement Sectoriel et répondre à un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à édifier doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit à 3 m minimum de la limite de propriété.

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à :
 - la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
 - la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de trois mètres dans les autres cas.
- Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les annexes et garages doivent être implantés de façon à présenter la pente de leur toit vers celle-ci.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre V

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations non liées à l'activité agricole ou à la gestion du milieu naturel, sous réserve de l'article A 2,
- Les campings et les caravanings, sous réserve de l'article A 2,
- Dans le secteur Aa, toute occupation du sol susceptible de nuire à la bonne conservation des ressources en eau souterraine ainsi que l'ouverture de carrière.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés, nonobstant les dispositions de l'article A 1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, sur l'emprise S.N.C.F.,
- L'ouverture, la construction et l'extension d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général qui, par leur nature et leur destination, ne peuvent s'implanter ailleurs, à condition qu'ils soient jugés compatibles avec l'économie agricole et le site (station de pompage et d'épuration, décharge contrôlée etc...),
- Les établissements industriels ou autres, directement liés aux activités agricoles, à l'élevage ou à la gestion du milieu naturel à condition qu'ils ne trouvent pas normalement place en zone industrielle,
- En vue de l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort, les aménagements et extensions limités des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant,
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre,
- Les carrières,
- Les campings à la ferme,
- les éoliennes
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, les changements de destination dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

Dans l'emprise couverte au plan de zonage par la trame pointillée inscrite le long de la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions prévues par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1°-Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 m en retrait de l'axe des voies de circulation et à au moins 35 m de l'axe des voies classées à grande circulation.

Des dérogations sont possibles pour la construction d'ouvrages publics et d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments jouxtant des bâtiments existants.

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

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R + 1 + comble).

La hauteur à l'égout des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques (notamment pour les ouvrages publics).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses,
- L'usage du blanc pur, les enduits devant être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, les enduits teintée dans la masse étant préférés aux peintures,
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel,
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- l'emploi de tôle ondulée non peinte.
- l'emploi de matériau à caractère précaire.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés « Espaces boisés à protéger ou à créer » et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme.

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

L'abattage des haies existantes est interdit.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre VI

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A DE LA ZONE N

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, établissements et installations de toute nature, sauf exceptions prévues à l'article N 2,
- Les dépôts, de déchets, ferrailles, matériaux et véhicules désaffectés...
- Les ouvertures de carrières,
- Les aires de stationnement, sauf celles liées aux installations visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article N 1 peuvent être autorisés :

- la reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- l'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ainsi que les garages et les annexes.
- La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général compatibles avec le site.
- Au sein du **secteur N1**, sont seules autorisées les installations de loisirs ainsi que les constructions légères qui leur sont liées, les ouvrages publics.
- Dans le **secteur Ns**, les constructions, les installations et les équipements liés aux activités sportives
- Dans le **secteur Ndr**, tout nouvel usage autorisé sera soumis au préalable à la réalisation d'une étude technique approfondie en vue de la dépollution du site

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

2° - Assainissement

S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969 sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

3° - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil, relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement, sauf aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres, avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants.

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

Les bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou un rez de chaussée + un étage et des combles (R+1+combles) .

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, notamment pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses,
- L 'usage du blanc pur, les enduits devant être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, les enduits teintée dans la masse étant préférés aux peintures,
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel,
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- l'emploi de tôle ondulée non peinte.
- l'emploi de matériau à caractère précaire.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat. Elles ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés « Espaces boisés à protéger ou à créer » et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme.

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

L'abattage des haies existantes est interdit.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre VII

Dispositions applicables aux espaces boisés classés

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un cercle.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les « plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 10) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*)
L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

• **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 324 HECTARES

ANNEXES

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Au document graphique n° 4.2.B, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

- ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchuës de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

- ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2)).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres

intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

- Permis de Construire à titre précaire.

Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industries dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Extension de la station d'épuration	9 440 m ²	Commune de Bohain
2	Aménagements paysagers d'entrée de ville	3 590 m ²	Commune de Bohain
3	Élargissement de voirie	710 m ²	Commune de Bohain
4	Élargissement de voirie	310 m ²	Commune de Bohain
5	Aménagement paysager et création de trottoir	5 130 m ²	Commune de Bohain
6	Création de trottoir	1 580 m ²	Commune de Bohain
7	Création d'un passage	370 m ²	Commune de Bohain
8	Aménagement de carrefour	8 600 m ²	Commune de Bohain
9	Aménagement d'espace public	10 575 m ²	Commune de Bohain
10	Aménagement de carrefour	490 m ²	Commune de Bohain
11	Élargissement de chemin	220 m ²	Commune de Bohain
12	Création de Voirie	3 490 m ²	Commune de Bohain
13	Création d'une place et de voirie	3 330 m ²	Commune de Bohain
14	Élargissement de voirie	280 m ²	Commune de Bohain
15	Aménagement d'une place	2 450 m ²	Commune de Bohain
16	Aménagement d'un carrefour	770 m ²	Commune de Bohain
17	Création d'un passage	1 615 m ²	Commune de Bohain
18	Élargissement de chemin	2 000 m ²	Commune de Bohain
19	Travaux centre d'action social	2 670 m ²	Commune de Bohain
20	Création d'un accès routier	465 m ²	Commune de Bohain
21	Agrandissement de la maison de repos	4 215 m ²	Commune de Bohain
22	Création d'un accès à la zone 1AU	455 m ²	Commune de Bohain
23	Création d'un passage	215 m ²	Commune de Bohain
24	Agrandissement du cimetière et création d'un centre de secours.	20 655 m ²	Commune de Bohain
25	Création d'un accès au fossé usinier	560 m ²	Commune de Bohain