URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

3, rue de Witten - 60000 BEAUVAIS
Téléphone : 03.44.45.17.57
contact@urbaservice.fr

Commune de GUISCARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

07 MARS 2022

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

Page

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 2

A - Effets du PLU 3

B - Règlement national d'urbanisme 6

C - Contenu du règlement du PLU 14

D - Lexique 16

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 18

Zone UA 19

Zone UB 28

Zone UD 38

Zone UH 46

Zone UI 55

Zone UP 61

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 66

Zone 1 AUh 67

Zone 1 AUi 74

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 80

Zone A 81

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 88

Zone N 89

°°°

ANNEXES 95

Annexe 1 : Prise en compte de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » 96

Annexe 2 : Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti 102

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, et R. 111-31 à R. 111-51 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme *« à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan »*.

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

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

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

PERMIS DE DEMOLIR

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

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 01 janvier 2016)

Article L. 152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L. 152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a 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 dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 01 janvier 2016)

Article L. 152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L. 152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L. 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article L. 152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.
En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme
(version en vigueur au 01 janvier 2016)

PARTIE LEGISLATIVE

Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :
1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L. 111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Article L. 111-11

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.
Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Densité et reconstruction des constructions

Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L. 111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Performances environnementales et énergétiques

Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;
2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article L. 111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Mixité sociale et fonctionnelle

Article L. 111-24

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

PARTIE REGLEMENTAIRE

Article R. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois :
1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.
Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2

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

Article R. 111-4

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

Article R. 111-20

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26

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

Article R. 111-27

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

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.
Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

Zones urbaines : (en application de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ zone UA : zone urbaine correspondant au cœur du bourg de Guiscard, couvrant principalement la place de Magny, et une partie des rues Marcel Poulin et du Général Leclerc.

↳ zone UB : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti, où les ambiances associent des typologies de constructions et des densités variables ; elle couvre principalement une partie des rues Marcel Poulin et du Général Leclerc, les rues Hélène Versepuy, Marcel Viseur, du Château, de l'Eglise, des Voutes, de l'Orangerie, la Cité des Mésanges, les rues Charles Herbert, de la Reconnaissance, Florence Adrian, du Chemin Blanc (en partie), le Square Jean Moulin, la rue de l'Epée, la rue du Jeu d'Arc, la Résidence Constant Bourgeois.

↳ zone UD : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, couvrant les espaces résidentiels de « lotissements » correspondant aux rues du Potager, du Parc, de la Tombelle, des Acacias, du Chemin Blanc (en partie), au Square du Docteur Goullieux, ainsi qu'au Square du Général Weygand.

↳ zone UH : zone urbaine correspondant aux différents hameaux de la commune : Buchoire, Béthancourt, Tirlancourt, Rouvrel, Beines.

↳ zone UI : zone urbaine à vocation d'activités, couvrant la « zone d'activités de l'Equipée » située dans la partie nord de la commune.

↳ zone UP : zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant au pôle d'équipements situé dans la partie Est du bourg (collège, groupe scolaire, gymnase, salle multifonction, terrains de sport).

Zones à urbaniser : (en application de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

↳ zone 1 AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite, correspondant, d'une part, à un secteur situé à l'angle des rues du Potager et du Château dans la partie ouest du bourg, et, d'autre part, à un secteur situé dans le prolongement de la rue du Parc dans la partie sud-ouest du bourg.

↳ zone 1 AUi : zone à urbaniser à vocation d'activités, urbanisable de suite, correspondant à un secteur situé dans le prolongement de la « zone d'activités de l'Equipée » dans la partie nord de la commune.

Zone agricole : (en application de l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ zone A : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre le grand parcellaire cultivé.

La zone A intègre plusieurs écarts bâtis (constructions isolées), qui correspondent à des fermes ou à des habitations solitaires.

Zone naturelle et forestière : (en application de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre principalement le fond de la vallée de la Verse situé à l'ouest du bourg de Guiscard, des bois situés à l'extrémité ouest du territoire communal, ainsi qu'un versant au paysage diversifié situé au nord du hameau de Tirlancourt.

La zone N comprend :

- un secteur Ne correspondant à des espaces situés dans le périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable ;

- un secteur Nh identifiant la zone humide du fond de la vallée de la Verse ;

- un secteur Nj à vocation de jardins, correspondant à un espace de jardins communaux situé en bordure de la sente du Tour de Ville dans la partie nord-ouest du bourg ;

- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant à un stand de tir situé en bordure de la RD 932 à l'extrémité sud du territoire communal.

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- des périmètres concernés par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4),

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),

- les haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

- un « cœur d'îlot vert » à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

- une mare protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

- les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les calvaires protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- un tumulus protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- une trame « risques hydrauliques » où les constructions sont interdites au titre de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme.

D - LEXIQUE

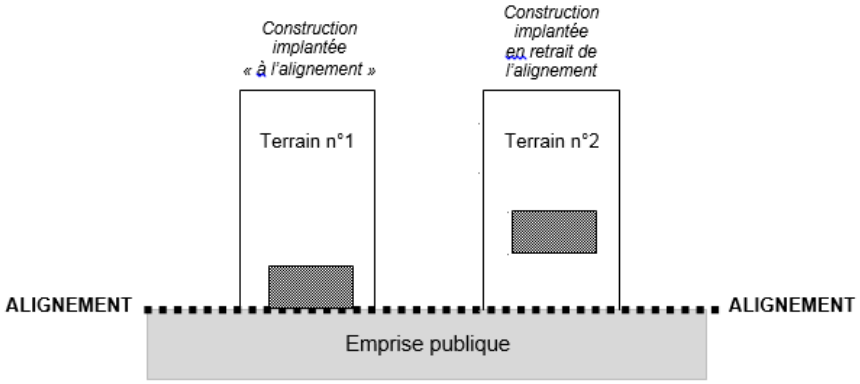
Définitions de termes utilisés dans le présent règlement :

Accès

L'accès correspond à la partie privative d'un terrain lui permettant d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre une emprise publique et une unité foncière privée. L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ; les constructions sont donc édifiées soit « à l'alignement », soit en retrait de l'alignement.



Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure, et les éléments de modénature.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.
En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui répondent quant à elles à la définition de l'alignement.

Surfaces non imperméabilisées

Sont considérées comme des « surfaces non imperméabilisées », au sens du présent règlement, les espaces enherbés ou arborés, les pelouses, jardins, potagers, bassins d'orage, etc. Ces surfaces permettent une infiltration des eaux pluviales dans le sol, elles regroupent ainsi les espaces communément appelés espaces « verts » ou « de pleine terre ». Les aires de stationnement présentant un revêtement perméable sont comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées.

Sont à l'inverse considérées comme « surfaces imperméabilisées », les espaces revêtus de matériaux imperméables, tels que asphalte, béton,…

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone urbaine correspondant au cœur du bourg de Guiscard, couvrant principalement la place de Magny, et une partie des rues Marcel Poulin et du Général Leclerc.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

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

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

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

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

Implantation des constructions

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

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2,

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement, ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,

- lorsqu'il s'agit de la réfection ou du changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement,

- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie,

- lorsque le projet concerne un terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien qui est protégé au plan au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- lorsqu'une clôture minérale (dont les caractéristiques sont précisées dans la sous-section suivante) permet de conserver une continuité visuelle sur la rue.

Dans les cas cités ci-avant, le retrait par rapport à l'alignement sera d'au moins 6 m.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,…).

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en brique, en pierre,…), et aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 4 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).
Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Façades

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Lorsque la construction est édifiée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,…, réalisés en brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge.

Les enduits sur les constructions existantes en brique ou en pierre ne sont pas admis.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

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

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

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

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,…) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,…) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont matricées et teintées dans la masse.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

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

Sous-section IV - Stationnement

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

  Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

  Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

  Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions et installations à usage agricole.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

ZONE UB

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti, où les ambiances associent des typologies de constructions et des densités variables ; elle couvre principalement une partie des rues Marcel Poulin et du Général Leclerc, les rues Hélène Versepuy, Marcel Viseur, du Château, de l'Eglise, des Voutes, de l'Orangerie, la Cité des Mésanges, les rues Charles Herbert, de la Reconnaissance, Florence Adrian, du Chemin Blanc (en partie), le Square Jean Moulin, la rue de l'Epée, la rue du Jeu d'Arc, la Résidence Constant Bourgeois.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

De plus, dans l'espace identifié au règlement graphique au titre de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme (trame « risques hydrauliques »), toute construction est interdite.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

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

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

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

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

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

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

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

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

Implantation des constructions

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

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-avant ne s'applique pas aux extensions ou réfections des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,…).

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en brique, en pierre,…), et aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 4 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).
Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Façades

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Lorsque la construction est édifiée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,…, réalisés en brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge.

Les enduits sur les constructions existantes en brique ou en pierre ne sont pas admis.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

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

Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.
Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.
Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,…) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,…) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contigües à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N). Pour les autres limites séparatives, elles ne sont tolérées que si elles sont matricées et teintées dans la masse.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Protections particulières

Les calvaires identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées.

Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 2 du présent règlement *« dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti »*.

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,…,
- des matériaux (brique, pierre,…), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Les châssis de toit basculants sont toutefois autorisés.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,…).

Par ailleurs, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

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

Le « cœur d'îlot vert » identifié au règlement graphique est préservé en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seuls les abris de jardins y sont autorisés.

En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

Sous-section IV - Stationnement

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

  Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

  Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions et installations à usage agricole.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

ZONE UD

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, couvrant les espaces résidentiels de « lotissements » correspondant aux rues du Potager, du Parc, de la Tombelle, des Acacias, du Chemin Blanc (en partie), au Square du Docteur Goullieux, ainsi qu'au Square du Général Weygand.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

De plus, dans l'espace identifié au règlement graphique au titre de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme (trame « risques hydrauliques »), toute construction est interdite.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

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

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

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

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C pour les habitations.

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

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

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

Implantation des constructions

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

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2 qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 4 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Façades

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

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

Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.
Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,…) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contigües à une zone agricole (A). Dans les autres cas, elles ne sont tolérées que si elles sont matricées et teintées dans la masse.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

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

Sous-section IV - Stationnement

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

  Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

ZONE UH

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone urbaine correspondant aux différents hameaux de la commune : Buchoire, Béthancourt, Tirlancourt, Rouvrel, Beines.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

SECTION UH I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UH II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

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

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

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

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C.

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

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

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

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

Implantation des constructions

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

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-avant ne s'applique pas aux extensions ou réfections des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,…).

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en brique, en pierre,…), et aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2 qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 4 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).
Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Façades

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Lorsque la construction est édifiée avec des matériaux destinés à être recouverts d'enduits, l'uniformité des façades devra être rompue par des éléments d'architecture de type encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, bandeau, corniche,…, réalisés en brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge.

Les enduits sur les constructions existantes en brique ou en pierre ne sont pas admis.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

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

Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.
Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.
Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,…) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,…) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contigües à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N). Pour les autres limites séparatives, elles ne sont tolérées que si elles sont matricées et teintées dans la masse.

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

<u>Performances énergétiques et environnementales</u>

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

<u>Protections particulières</u>

Les calvaires identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées.

Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 2 du présent règlement *« dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti »*.

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,…,
- des matériaux (brique, pierre,…), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Les châssis de toit basculants sont toutefois autorisés.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,…).

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

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

La mare identifiée au règlement graphique est protégée en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; son remblaiement est interdit.

Sous-section IV - Stationnement

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

  Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

  Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions et installations à usage agricole.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION UH III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

ZONE UI

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone urbaine à vocation d'activités, couvrant la « zone d'activités de l'Equipée » située dans la partie nord de la commune.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

SECTION UI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.

- les constructions et installations à usage de commerce de détail, à l'exception de celles qui constituent le complément d'une autre activité admise, et qu'à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher réalisée.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UI II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

Implantation des constructions

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles ne sont tolérées que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

Sous-section IV - Stationnement

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt :
  . 1 place de stationnement par tranche de 300 m^2 de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION UI III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UP

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant au pôle d'équipements situé dans la partie Est du bourg (collège, groupe scolaire, gymnase, salle multifonction, terrains de sport).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

SECTION UP I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat, ou de commerce.

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION UP II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

Implantation des constructions

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions ou réfections des constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

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

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Sous-section IV - Stationnement

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION UP III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AUh

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite, correspondant, d'une part, à un secteur situé à l'angle des rues du Potager et du Château dans la partie ouest du bourg, et, d'autre part, à un secteur situé dans le prolongement de la rue du Parc dans la partie sud-ouest du bourg.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUh

SECTION 1 AUh I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

SECTION 1 AUh II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

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

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

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

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C pour les habitations.

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

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

Implantation des constructions

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

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 30 m^2 qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 4 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

Façades

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses végétalisées, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises.

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

Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.
Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,…) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et en limites séparatives lorsque celles-ci sont contigües à une zone agricole (A). Dans les autres cas, elles ne sont tolérées que si elles sont matricées et teintées dans la masse.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

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

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Sous-section IV - Stationnement

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  . 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

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

En outre, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être réalisées à raison de 1 place au minimum pour 2 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION 1 AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE 1 AUi

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone à urbaniser à vocation d'activités, urbanisable de suite, correspondant à un secteur situé dans le prolongement de la « zone d'activités de l'Equipée » dans la partie nord de la commune.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUi

SECTION 1 AUi I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.

- les constructions et installations à usage de commerce de détail, à l'exception de celles qui constituent le complément d'une autre activité admise, et qu'à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher réalisée.

- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 1 AUi II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

Implantation des constructions

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

- par rapport aux limites séparatives :

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

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Clôtures

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles ne sont tolérées que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

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

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

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) devront être respectés.

Sous-section IV - Stationnement

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  . 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
  . 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt :
  . 1 place de stationnement par tranche de 300 m^2 de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

SECTION 1 AUi III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre le grand parcellaire cultivé.
La zone A intègre plusieurs écarts bâtis (constructions isolées), qui correspondent à des fermes ou à des habitations solitaires.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

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

- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

- les annexes en lien avec une habitation existante, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m^2 et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

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

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, qui figurent en annexe 1 du présent règlement.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

En cas d'extension d'une habitation existante, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de son emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C.

La hauteur maximale des annexes autorisées est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 15 m au faîtage.

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

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

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

Implantation des constructions

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).
Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les enduits sur les constructions existantes en brique ou en pierre ne sont pas admis.

Les tôles non peintes sont interdites ; les profilés divers utilisés en couverture devront présenter des tonalités identiques aux matériaux traditionnels, les tôles translucides sont néanmoins autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

Protections particulières

Les calvaires identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées.

Le tumulus identifié au règlement graphique est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; son arasement est interdit.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les haies identifiées au plan sont protégées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles doivent être conservées, ou replantées lorsqu'un abattage a été rendu nécessaire par leur état phytosanitaire. Les trouées ponctuelles sont toutefois admises pour permettre le passage d'engins agricoles, ou en cas de réalisation d'aménagements (sente, fossé,…).

Sous-section IV - Stationnement

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

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

<u>Rappel du caractère de la zone</u> :

zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre principalement le fond de la vallée de la Verse situé à l'ouest du bourg de Guiscard, des bois situés à l'extrémité ouest du territoire communal, ainsi qu'un versant au paysage diversifié situé au nord du hameau de Tirlancourt.

La zone N comprend :

- un secteur <u>Ne</u> correspondant à des espaces situés dans le périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable ;

- un secteur <u>Nh</u> identifiant la zone humide du fond de la vallée de la Verse ;

- un secteur <u>Nj</u> à vocation de jardins, correspondant à un espace de jardins communaux situé en bordure de la sente du Tour de Ville dans la partie nord-ouest du bourg ;

- un secteur <u>NL</u> à vocation de loisirs, correspondant à un stand de tir situé en bordure de la RD 932 à l'extrémité sud du territoire communal.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

- l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

- les annexes en lien avec une habitation existante, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m^2 et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

- les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum et que leur surface n'excède pas 30 m^2.

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

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

De plus, dans le secteur Nh

- les occupations et installations destinées à la gestion, la sauvegarde, et la mise en valeur du milieu naturel.

De plus, dans le secteur Nj

- les installations publiques liées à la gestion de jardins communaux.

De plus, dans le secteur NL

- les installations à usage de loisirs.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

En cas d'extension d'une habitation existante, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de son emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Hauteur des constructions

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

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des annexes autorisées est limitée à 5 m au faîtage.

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

Implantation des constructions

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

- par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le périmètre de protection établi au titre des monuments historiques, périmètre à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
En particulier, toute réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).
Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de brique en terre cuite (pleine ou de parement) de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les enduits sur les constructions existantes en brique ou en pierre ne sont pas admis.

Les tôles non peintes sont interdites ; les profilés divers utilisés en couverture devront présenter des tonalités identiques aux matériaux traditionnels, les tôles translucides sont néanmoins autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les haies identifiées au plan sont protégées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles doivent être conservées, ou replantées lorsqu'un abattage a été rendu nécessaire par leur état phytosanitaire. Les trouées ponctuelles sont toutefois admises pour permettre le passage d'engins agricoles, ou en cas de réalisation d'aménagements (sente, fossé,…).

Sous-section IV - Stationnement

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

SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

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

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

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

De plus, dans le secteur Ne

Les constructions ou installations ayant des besoins en eau édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

De plus, dans le secteur Ne

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché d'un point de captage d'eau potable devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

ANNEXES

Annexe 1

Recommandations pour la prise en compte de l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

(Document de la Préfecture de l'Oise - « Les Feuillets de l'Oise » - Mai 2012)

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'OISE

LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 – 1 – Mai 2012

L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.
L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.

Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

Niveau national :
- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

Oise :
- 61ième position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :
- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation), - la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

Comprendre le phénomène

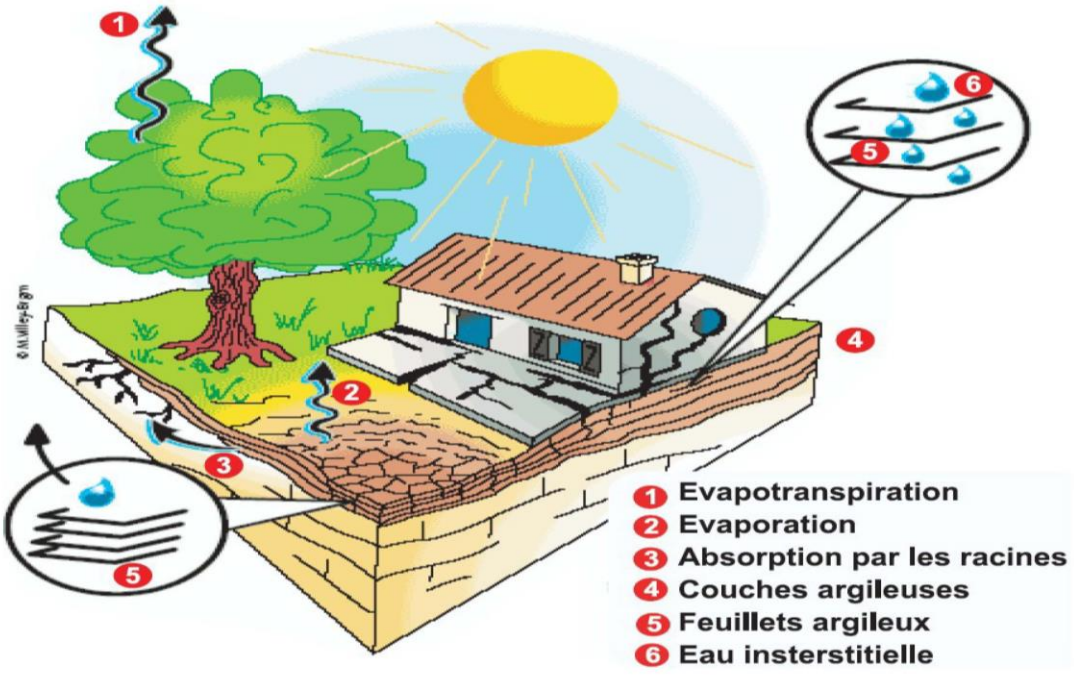
Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions: fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations ....



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type « Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

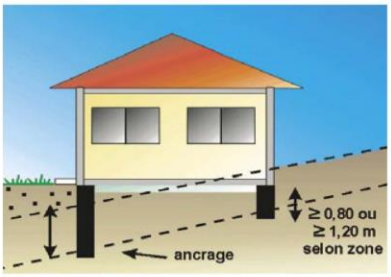
A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

Pour les constructions nouvelles :

Identifier la nature du sol : Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

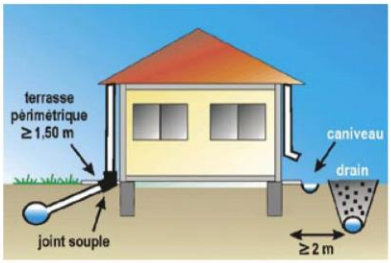


Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

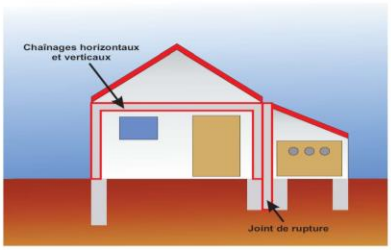
Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés : prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité : éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompages à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Plantations d'arbres : éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : www.oise.pref.gouv.fr
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : www.brgm.fr
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : www.developpement-durable.gouv.fr - www.prim.net

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)

Directeur de la publication :
Philippe Guillard

Réalisation - impression :
DDT de l'Oise
BP 317 – Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt@oise.gouv.fr

Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie
Marie Banâtre
Bureau Risques, Paysage, Eolien
Carine Rudelle/Martine Le Brasseur
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr
tel : 03 44 06 50 81

La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

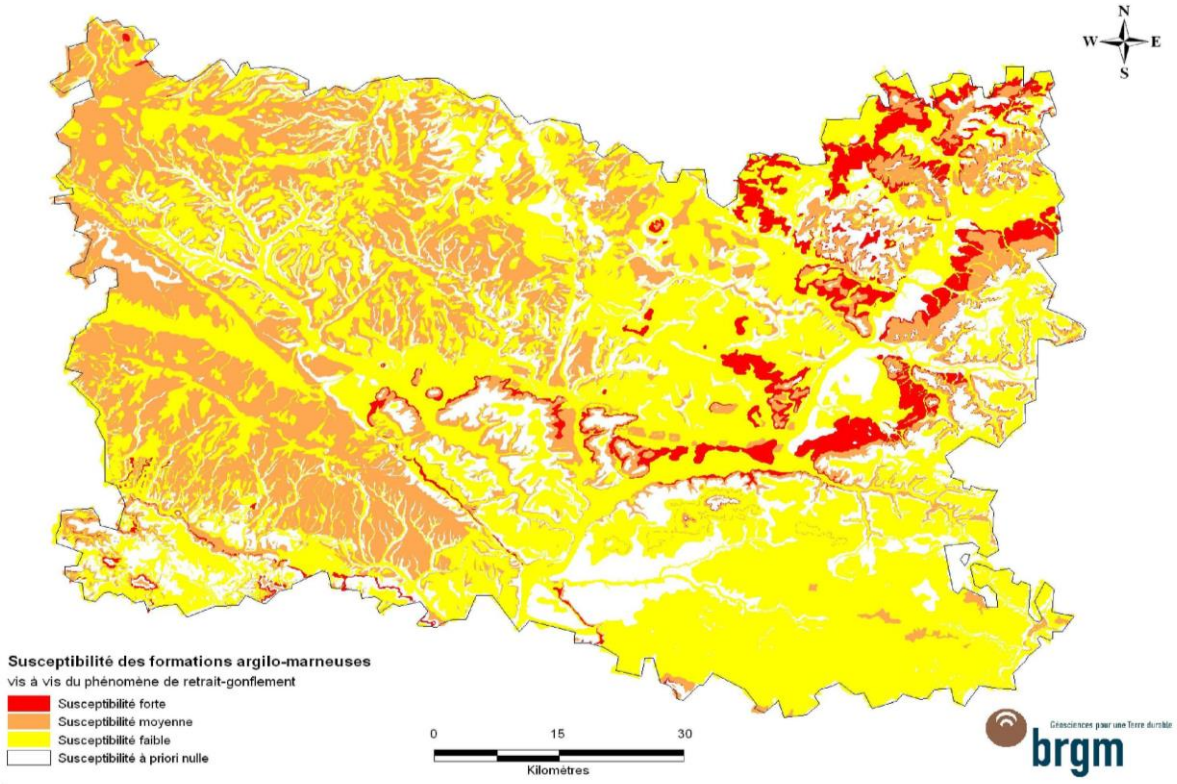
La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

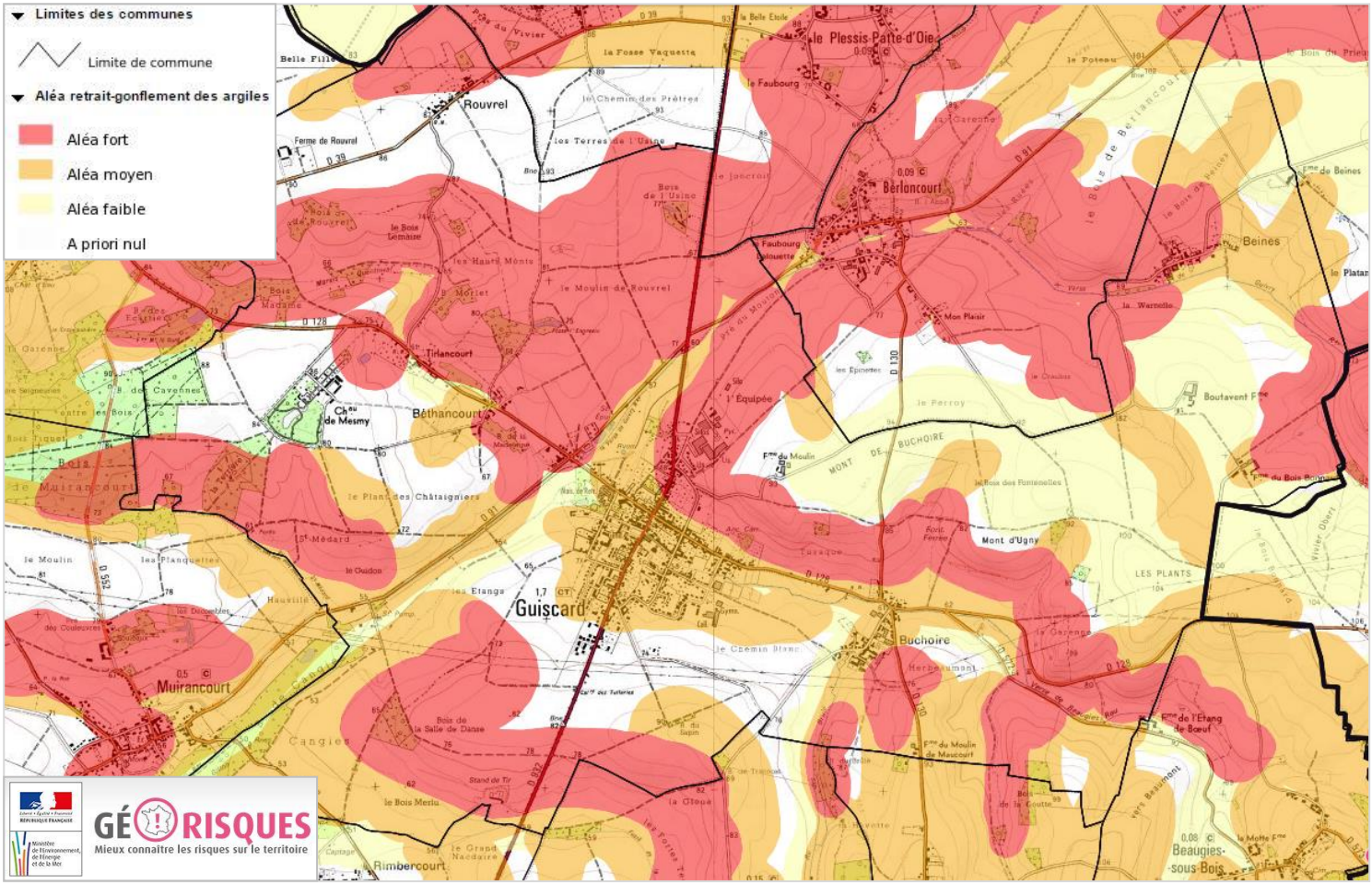
Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

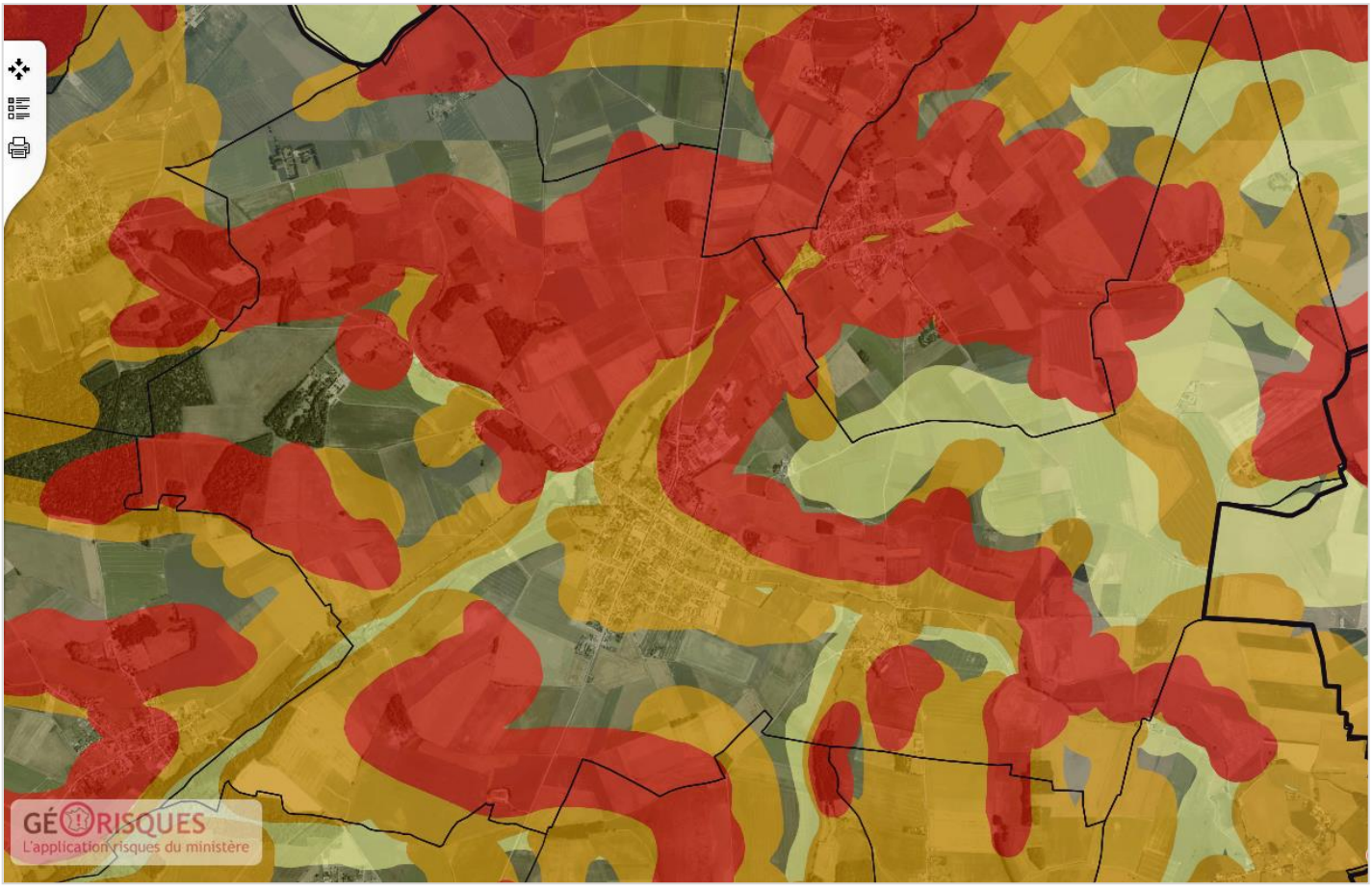
- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,
- Boutonnière du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département, selon le risque qu'ils représentent : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18.95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise




Limites des communes
Limite de commune
Aléa retrait-gonflement des argiles
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible
A priori nul
GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire
Guiscard
Rouvrel
Béthancourt
Tilancourt
Muirancourt
Rimbercourt
Berlancourt
Le Plessis-Patte-d'Oie
Beines
Buchoire
Beaugies-sous-Bois


GÉORISQUES
L'application risques du ministère

Annexe 2

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

°°°

**Certains bâtiments sont ainsi repérés au règlement graphique,
par un contour rouge accompagné d'un numéro,
et identifiés dans la présente annexe (localisation, description, photographie).**

°°°

Rappel des dispositions applicables à ces immeubles :

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,…,
- des matériaux (brique, pierre,…), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Les châssis de toit basculants sont toutefois autorisés.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,…).

Bâtiment protégé **(voir règlement graphique 5c)**	**Adresse**	**Photographies**	**Intérêt patrimonial**
1	Bourg de Guiscard : rue des Voutes / rue de l'Eglise		« Salle Jeanne d'Arc » : bâtiment en brique, arcs soulignés de briques de teinte claire
2	Bourg de Guiscard : rue des Voutes / rue de l'Eglise		Bâtiment en brique et pierre, avec porche
3	Bourg de Guiscard : rue du Château		« Pavillon du château » : bâtiment en brique et pierre, toit en ardoises à forte pente
4	Bourg de Guiscard : rue du Château		« Pavillon de la ferme du château » : bâtiment en brique et pierre, toit en ardoises à forte pente
5	Bourg de Guiscard : rue du Château		« Ferme du château » : bâtiment en brique et pierre, toit en ardoises à forte pente, éléments en saille sur la façade nord
6	Bourg de Guiscard : rue du Château		« Château » : bâtiment en brique et pierre, toit à la Mansart, éléments ouvragés
7	Bourg de Guiscard : rue du Château		Dépendances du château : bâtiment en brique et pierre, arcs en pierre

Bâtiment protégé **(voir règlement graphique 5d)**	**Adresse**	**Photographies**	**Intérêt patrimonial**
8	Bourg de Guiscard : 339 rue du Château		Dépendances du château : bâtiment en brique et pierre, toit à la Mansart
9	Bourg de Guiscard : rue du Potager / rue du Château		« Orangerie du château » : bâtiment récemment reconstruit dans le respect de la singularité d'une orangerie (ouvertures,…)
10	Hameau de Buchoire : 8 impasse de La Place		Pigeonnier : façade brique avec ossature bois, toit à quatre pans en ardoises