



COMMUNE DE MERU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

APPROBATION

**Vu pour être annexé à la délibération en date :
9 février 2026**

EXECUTOIRE A/C DU : 24 FEVRIER 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA	7
ZONE UB	19
ZONE UC	32
ZONE UD	43
ZONE UE	56
ZONE UH	64
ZONE UI	77
ZONE UM	86
ZONE UP	95
ZONE UR	103
ZONE UZ	112
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	116
ZONE AU	117
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE	137
ZONE A	138
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE	148
ZONE N	149
ANNEXES	159
ANNEXE 1 RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	160
ANNEXE 2 CHARTE ARCHITECTURALE VEXIN-SABLONS	164
ANNEXE 3 CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES	192
ANNEXE 4 EXEMPLES D'ARCHITECTURES	201
ANNEXE 5 ARBRES ET HAIES DE PICARDIE	213
ANNEXE 6 LEXIQUE	233

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Méru. Il comprend deux parties : le règlement écrit et ses annexes (document n°5a), le règlement graphique comprenant cinq plans de découpage en zones n°5b, 5c, 5d, 5e et 5f ainsi que les plans de détails des emplacements réservés (document n°5g).

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Ces dispositions sont applicables même en présence d'un PLU en vigueur.

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 en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

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

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les périmètres soumis à des « orientations d'aménagement et de programmation »,
- les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme,
- les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les plantations à réaliser au titre de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme.
- les bâtiments concernés par des périmètres de danger

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des

parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

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

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

Article 8 – Edification de clôtures

En application de l'article L.421-4 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 délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 9 – 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 délimitées (tout ou partie du territoire).

Article 10 – Division et règles applicables

Dans le présent PLU, il a été décidé que les règles ne sont pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui peuvent en résulter.

Article 11 – Orientations d'aménagement et de programmation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. De telles orientations définies dans le document n°4 du dossier de PLU sont opposables pour le secteur.

Article 12 – Lexique

Une définition pour certains des termes utilisés dans le règlement est donnée dans un lexique en annexe du règlement.

Article 13 – Consultations particulières

Des consultations particulières peuvent être exigées dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme (terrains situés à proximité d'une voie ferrée, d'une canalisation de gaz, etc.).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant à l'hyper-centre de la ville. Cette zone se caractérise par des îlots bâtis très denses accueillant de l'habitat et des services. Les constructions sont élevées sur trois niveaux et accueillent en rez-de-chaussée des commerces. On y recense également de nombreux équipements publics.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage de commerce.
- le changement de destination des constructions existantes à usage de commerce ou de service, situées en pied d'immeuble et présentant une vitrine, en locaux d'habitation.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- l'ouverture et exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...).
- l'extension ou la modification des constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, de réparation, restauration, transformation ou extension sans création de logement supplémentaire.

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.

Les groupes de garages liés aux opérations de construction autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

II - Voirie

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

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.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues en zone UA.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, en tout ou partie, des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement sous réserve que le retrait ne soit pas inférieur à celui de la construction faisant l'objet d'une demande d'extension.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à 3 m des deux voies.
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou la réhabilitation d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

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

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues en zone UA.

Dans tous les cas les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées en limite séparative ou édifiées à moins de 3 m, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de bureau, artisanal, industriel, d'entrepôt ou d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que 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 15 m au faîtage soit R + 2 + CA (combles aménagés sur un niveau) au maximum.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

ASPECT

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

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

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'aspect des commerces et vitrines devra respecter les prescriptions de la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille ou les briques en terre cuite sont interdits.

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

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

Les matériaux employés pour les soubassements se limitent à la brique rouge pleine ou de parement en terre cuite, à la pierre calcaire, au silex (rognons).

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,5$).

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

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

MENUISERIES

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

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation des tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique ni pour les lucarnes en toiture, ni pour les fenêtres dont l'une des dimensions est inférieure ou égale à 0,80 m.

Les fenêtres et portes-fenêtres des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Le rideau des vitrines commerciales doit être ajouré (microperforé) ou à mailles. Les rideaux pleins sont interdits.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des habitations lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- implantés à l'unité (et non regroupés),

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$).

Pour les toits à la Mansart, les œils-de-bœuf (oculus) sont uniquement autorisés sur le brisis.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées plus haut, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 38° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C ; R+2 ; R+2+C), il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. Le zinc est autorisé.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² de surface au sol, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier,...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol $\leq 20 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \%$ de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

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

Toute construction à usage de garage présentera une largeur minimum de 3,50 m.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins soit de murs bahuts (hauteur maximale limitée à 0,90 m) surmontés de grilles simples, à barreaudage droit ou doublé par un festonnage. La hauteur totale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

En façade principale, est interdite la pose

- de brise-vue :
 - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
 - panneaux bois, PVC
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC,
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée avec un minimum d'1 place par logement, pour les nouvelles constructions (et notamment en cas de démolition et reconstruction) ;
 - non réglementé dans le cas des divisions ou changements de destination de constructions existantes

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureau :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce et les restaurants :
 - non réglementé.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt,
 - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- pour les salles de spectacles, de réunions ou les édifices cultuels
 - 1 place pour 10 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels,
 - 1 place de stationnement par chambre,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5,50 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine d'accompagnement du centre-ville correspondant aux faubourgs. La zone UB présente une diversité plus importante en termes d'activités sauf en ce qui concerne les commerces. D'une manière générale, l'habitat est implanté à l'alignement et offre de nombreux fronts bâtis continus. La hauteur des constructions est inférieure à celle rencontrée en zone UA et se limite à R +1 + C.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les établissements hippiques.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- l'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées directement à l'agriculture ou à l'élevage ou bien qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...).
- les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ferroviaire.
- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

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.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

Un accès sera réalisé au niveau des parcelles section AI n°313 et 315 pour desservir la zone 1AUh, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmes définies sur le secteur.

II - Voirie

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

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

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

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement, en particulier sur les terrains compris entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Toutefois, dans les rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère sera respecté pour les nouvelles constructions. Dans ce cas, le retrait est fixé à 5 m au minimum.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction existante.
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante.
- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et/ou rend le projet impossible.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à 3 m.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en habitation.

Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 3 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions concernant un terrain situé entre deux constructions implantées en limites séparatives et à l'alignement devront être édifiées sur une limite séparative au minimum.

Dans les autres cas :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les lotissements ou ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une surface de plancher de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, 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 11 m au faîtage soit R + 1 + CA (combles aménagés sur un niveau) au maximum.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

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 est interdite.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des commerces et vitrines devront respecter les prescriptions de la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille ou les briques en terre cuite sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que le matériau principal.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

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

Les matériaux employés pour les soubassements se limitent à la brique rouge pleine, ou de parement en terre cuite, à la pierre calcaire, au silex (rognons).

MENUISERIES

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

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation des tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique ni pour les fenêtres des constructions d'architecture moderne ou contemporaine, lesquelles pourront ne comporter qu'un seul vantail, ni pour les lucarnes en toiture, ni pour les fenêtres dont l'une des dimensions est inférieure ou égale à 0,80 m.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Le rideau des vitrines commerciales doit être ajouré (microperforé) ou à mailles. Les rideaux pleins sont interdits.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- implantées à l'unité (et non regroupées),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

Pour les toits à la Mansart, les œils-de-bœuf (oculus) sont uniquement autorisés sur le brisis.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 38° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C,...) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. Le zinc est autorisé.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides permettant l'éclairage des bâtiments sont autorisées en nombre limité.

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² de surface au sol, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abris charretier) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Toute construction à usage de garage présentera une largeur minimum de 3,50 m.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol $\leq 20 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \%$ de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles peuvent être constituées :

- soit de murs,
- soit de murs bahuts surmontés
 - soit de grilles simples,
 - soit d'une structure en bois peint, métal ou PVC. La structure pourra être composée d'une partie pleine unie, éventuellement surmontée d'éléments décoratifs si ces derniers n'excèdent pas 1/3 de sa hauteur.
- soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
 - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
 - panneaux bois, PVC,
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement, dont au moins 1 sur 2 sera couverte lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres

cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureau,
 - 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les salles de spectacles, de réunions ou les édifices cultuels :
 - 1 place pour 10 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'entrepôt,
 - 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de l'hôtellerie et de la restauration,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant,
 - 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage d'activités agricoles :
 - non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5,50 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UC

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au quartier de la Nacre. La zone UC se distingue par des immeubles collectifs de grande hauteur, des équipements publics importants (EHPAD, collège, lycée...) et des centres commerciaux. Ces derniers font l'objet d'un secteur UCc dans le but d'assurer leur pérennité.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans le secteur UCc

- les constructions à usage de commerce
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils constituent le prolongement des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dès lors qu'il est réalisé dans le volume des constructions autorisées.

Dans le reste de la zone UC

- les constructions à usage d'habitation.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...).
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- l'extension des constructions ou installations existantes.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les ensembles de garages individuels.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- Le changement de destination ou d'affectation des sous-sols, rez-de-jardin ou rez-de-chaussée en commerces, bureaux ou services destinés au public.

Dans toute la zone UC

- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- 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.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation 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.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

II - Voirie

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

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.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 6 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

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

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 3 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 7 m au faîtage peuvent être édifiées en limite séparative.

Pour les constructions dont la hauteur excède 7 m au faîtage, elles ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative.

Dans les autres cas :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble 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 de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction la partie du terrain recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, 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 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage de commerce est limitée à 9 m au faîtage.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

SOUS-SOL

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les fenêtres et portes-fenêtres des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

TOITURES

A l'exception des projets comportant des toitures terrasses végétalisées, les toitures des habitations neuves seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C,...) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

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

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum),

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides permettant l'éclairage des bâtiments sont autorisées en nombre limité

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

ANNEXES

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

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus hauts que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol $\leq 20 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \%$ de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles doivent être constituées :

- soit de murs,
- soit de murs bahuts surmontés
 - soit de grilles simples
 - soit d'une structure en bois peint, métal ou PVC. La structure pourra être composée d'une partie pleine unie, éventuellement surmontée d'éléments décoratifs si ces derniers n'excèdent pas 1/3 de sa hauteur.
- soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ». Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

La hauteur des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
 - en toile,
 - canisse (bambou, osier, PVC ,...),
 - panneaux bois, PVC
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5,50 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux extensions récentes de l'agglomération. La zone UD accueille principalement de l'habitat de type pavillonnaire réalisé dans le cadre d'opérations groupées ou de lotissements.

Elle comprend 2 secteurs :

- UDa : secteur de requalification urbaine correspondant à la ferme de la Gallardière.
- UDb : secteur dense accueillant des maisons de ville basses en bande.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole.
- les hôtels et restaurants.
- les constructions à usage de bureau.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 (alinéa e) du code de l'Urbanisme.

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

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

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

- les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les constructions à usage d'activité de services (professions médicales, paramédicales, etc.).
- l'extension ou la modification des constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal, d'hôtel, de restaurant ou d'entrepôt existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- 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.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les ensembles de garages individuels.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ferroviaire.
- les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Dans le secteur UDa

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.

Dans toute la zone UD sauf UDa

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

Dans toute la zone UD

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.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

II - Voirie

Dans toute la zone UD

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

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.

Dans toute la zone UD sauf UDa

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UDb

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone UD

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

Dans toute la zone UD

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes elles-mêmes à l'alignement ou situées à moins de 7 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Dans toute la zone UD sauf UDa

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante ou d'une annexe dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION 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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum sauf local technique (chaufferie, garage à vélos, ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDa

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDb

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

Dans le reste de la zone UD

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, 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 9 m au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

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 est interdite.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, les pierres de taille ou les briques en terre cuite sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

BAIES

Les baies des constructions neuves seront plus hautes que larges.

Les portes de garage et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- implantés à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce dernier cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite, soit en zinc.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol $\leq 20 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \%$ de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des annexes séparées et non visibles des voies publiques à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite et que la pente soit inférieure à 25°.

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

CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles doivent être constituées :

- soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,90 m) surmontés :
 - soit de grilles simples,
 - soit d'une structure en bois peint, métal ou PVC. La structure pourra être composée d'une partie pleine unie, éventuellement surmontée d'éléments décoratifs si ces derniers n'excèdent pas 1/3 de sa hauteur.
- soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ». Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement n'excédant pas 25 cm au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
 - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
 - panneaux bois, PVC
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublée par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés. S'agissant des boisements du secteur UDa, seuls les travaux d'entretien (élagage) ou d'abattage rendu nécessaire par l'état phyto sanitaire des arbres restent autorisés.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

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

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt,
 - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de l'hôtellerie et de la restauration,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant,
 - 1 place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés (arrondi au nombre supérieur).

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activité commerciale. Elle comprend un secteur UEa dans lequel la hauteur des bâtiments est limitée.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

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

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liées aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à usage commercial et artisanal, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées dans la zone.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration, de services (crèche, lingerie, etc.) dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

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

- les équipements publics, ou non, présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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.

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

II - Voirie

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

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. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6,00 m.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'emprise du Boulevard de l'Esches.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions déjà implantées à l'alignement ni pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée.

Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone UE sauf le secteur UEa

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m.

Dans le secteur UEa

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

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 est interdite.

ASPECT

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

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

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert, ou blanc ou gris formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur.

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert, gris ou blanc monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité lorsqu'il s'agit d'enceintes militaires ou d'établissements nécessitant une protection particulière.

ABORDS

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

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les dépôts et aires de stockage permanents ne doivent pas être visibles des voies publiques, à moins de correspondre à une exposition de produits commercialisés.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les hôtels et les restaurants,
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant,
 - 1 place pour les bus par tranche de 50 chambres.
- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant au hameau de Lardières. Le bâti était à l'origine implanté à l'alignement des voies et contigu à une limite séparative. Plusieurs opérations de lotissement ont introduit de l'habitat pavillonnaire, modifiant ainsi l'image urbaine du hameau.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'habitation.
- la transformation d'immeubles existant avant l'entrée en vigueur du PLU en logements.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...).
- les bâtiments et installations à usage agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition qu'ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,
- 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.
- les constructions à usage de bureaux.
- l'extension des constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt existantes dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la modification des installations existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées dans la zone.

- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à égalité de surface de plancher, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes sans création de logement supplémentaire.

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.

Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

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

II - Voirie

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

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.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies ouvertes à la circulation publique qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront présenter une largeur de chaussée de 5 m au minimum et un trottoir réservé aux piétons d'au moins 1,5 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement dans le cas où le terrain est compris entre deux constructions à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction existante.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise de la voie SNCF.

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'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante. Cette disposition ne s'applique ni aux abris de jardin de moins de 5 m² d'emprise au sol, ni aux piscines.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

Cette disposition ne s'applique pas si une voie ouverte à la circulation publique d'une largeur au moins égale à 4 m longe le cours d'eau.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 m.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40 %.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, 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 9 m au faîtage soit $R + 1 + CA$ (combles aménagés sur un niveau).

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5,50 m au faîtage lorsqu'ils sont non contigus à l'habitation.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 11 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.

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GÉNÉRALITÉS

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATÉRIAUX

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

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

Le bardage bois est vivement recommandé.

Les maçonneries faites de briques apparentes, pleines ou de parement, seront constituées de briques de teinte rouge flammée en terre cuite, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux et de sable de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

BAIES

Les baies des nouvelles constructions seront plus hautes que larges ($H = L \times 1,3$ minimum).

Les portes de garage et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

SOUS-SOLS

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

MENUISERIES

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

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les volets seront en bois peint ou P.V.C. à barres, sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (architecture ancienne de type francilienne).

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique ni pour les fenêtres des constructions d'architecture moderne ou contemporaine, lesquelles pourront ne comporter qu'un seul ventail, ni pour les lucarnes en toiture, ni pour les fenêtres dont l'une des dimensions est inférieure ou égale à 0,80 m.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les cheminées seront placées de préférence près du faîtage et d'un mur pignon.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation principale.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- implantées à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1+C,...) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans ; dans ce cas les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite. Le zinc est autorisé.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées en nombre limité.

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

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes séparées, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

ANNEXES

Les annexes accolées à la construction principale seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

La réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit. Pour les extensions de faible importance (emprise au sol $\leq 20 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \%$ de l'emprise au sol de la construction existante), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des annexes indépendantes et non visibles des voies publiques à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite et que la pente soit inférieure à 25°.

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

Toute construction à usage de garage présentera une largeur minimum de 3,50 m.

CLOTURES

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80 m pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions, et seront soit végétales, soit minérales.

Les clôtures végétales seront composées par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins soit de murs bahuts (hauteur maximale limitée à 0,90 m) surmontés de grilles simples, à barreaudage droit ou doublé par un festonnage.

Les murs seront soit en brique pleine ou de parement en terre cuite rouge flammée (à l'exclusion de tout autre teinte flammée ou non), en silex ou en pierre calcaire (taillée ou en vrac), soit réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit ton « pierre calcaire ».

Les murs existants en brique, pierre ou silex doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

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

Les clôtures sur rue végétales pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur, placé derrière la haie.

Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage ou de grillage éventuellement doublée par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue :
 - en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...),
 - panneaux bois, PVC
 - haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans les gammes de blanc cassé et de gris. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 2/3 du portail.

La hauteur des portails est fixée à 1,80 m maximum pour les habitations et à 2,00 m pour les autres constructions.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

La différence entre le haut du portail et le sommet de clôture ne pourra excéder 0,40 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les dépôts et aires de stockage permanents ne doivent pas être visibles des voies publiques, à moins de correspondre à une exposition de produits commercialisés.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les gîtes ruraux,
 - 1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureau,
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité agricole :
 - non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue au Code de l'Urbanisme.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

Les parties non imperméabilisées devront couvrir une superficie au moins égale à 30 % de la surface du terrain.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UI

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activité industrielle et artisanale.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions et installations à usage commercial à condition que leur surface de vente soit inférieure à 1000 m². Cette limitation de surface ne s'applique pas dans le cadre de l'extension ou d'opérations de démolition/reconstruction de commerces existants avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salles de réunions d'entreprise...) ;
- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- 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.
- les constructions à usage de bureau.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire, et leurs annexes.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
 - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration, de services (crèche, lingerie, etc.), dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
 - les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
 - les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées dans la zone.
 - les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant ferroviaire.
 - les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
 - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
 - les équipements publics, ou non, présentant un caractère d'intérêt général ou assurant une mission de service public ainsi que tout aménagement, ouvrage, construction ou installation nécessaire ou lié au fonctionnement desdits équipements.
- Aux opérations visées ci-dessus peuvent notamment être ajoutés des bureaux, des logements, des garages, des ateliers techniques de réparation de matériels, des postes de distribution de carburant, des cantines, des installations sportives.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

Il est rappelé que les espaces situés à l'intérieur des périmètres de protection définis autour d'installations classées sont soumis à des dispositions particulières qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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.

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

II - Voirie

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

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. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 6,00 m.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des constructions ou installations seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de l'autoroute A 16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les quais de chargement, rampes d'accès et autres constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie existante ou à créer qui dessert la construction et au minimum 3 m pour les autres voies (dans le cas où la construction est bordée par plusieurs voies).

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

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que 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 10 m.

En vertu de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme, un dépassement de 25 % de la hauteur maximale fixée ci-dessus est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, portant ainsi la hauteur maximale à 12,50 m pour ces constructions.

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

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

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 est interdite.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

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

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un grillage vert ou blanc formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur ; doublé ou non de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé,
- soit de lices de bois naturel ou peint en vert ou gris,
- soit de murets de 0,50 m de hauteur surmontés de lices de bois naturel ou peint en vert ou gris.

Les murets constitués de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent être laissés à nu.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive.

En limites séparatives est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,

- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité lorsqu'il s'agit d'enceintes militaires ou d'établissements nécessitant une protection particulière.

ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

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

Les dépôts et aires de stockage permanents ne doivent pas être visibles des voies publiques.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les hôtels et les restaurants,
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'entrepôt,
 - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

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

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 10 %.

ARTICLE UI 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UM

Caractère de la zone : zone urbaine mixte de renouvellement urbain accueillant de l'habitat, des activités et des équipements publics.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage d'activité de services.
- les constructions et installations à usage commercial, de restauration ou d'hébergement hôtelier soumises ou non à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- 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.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude

géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UM 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - 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.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UM 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

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

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 7 m au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives.

Pour les constructions dont la hauteur excède 7 m au faîtage, elles ne pourront s'implanter que sur une seule limite séparative.

Les parties de construction non contiguës aux limites séparatives respecteront un retrait minimum de 3 m.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble 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 de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 15 m au faîtage soit R+2+CA ou R+3.

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

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

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- implantés à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce dernier cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5 de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite, soit en zinc.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

ANNEXES

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être constituées soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, de barrières en bois, béton ou PVC soit de grillage doublé de haies d'essences régionales.

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur pour les habitations et 2,00 m pour les autres constructions.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement n'excédant pas 25 cm au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives les clôtures seront constituées d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublée par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...),
- panneaux (bois, plastique, ...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

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

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités commerciales,
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés (arrondi au nombre supérieur).

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Il est recommandé de se reporter à la plaquette intitulée « arbres et haies de Picardie ».

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

La superficie des espaces imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

ARTICLE UM 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UM 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UM 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UP

Caractère de la zone : zone urbaine spécifique accueillant des équipements présentant un caractère d'intérêt général. Il peut s'agir d'équipements techniques (station d'épuration) ou d'installations abritant des services destinés au public. Elle comprend un secteur UPc dans lequel les commerces, services et bureaux sont autorisés.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans le secteur UPc

- les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.
- les constructions à destination de la restauration,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions à destination de bureau.

De plus, dans toute la zone UP

- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- les constructions à usage de bureaux liées aux activités autorisées.
- 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.
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- l'extension des constructions ou installations existantes.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone.
- les logements de fonction liés aux équipements publics.
- les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage...).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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.

II - 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.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UPc

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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

Dans le reste de la zone UP

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

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

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans toute la zone UP

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

De plus, dans le secteur UPc

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

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UPc

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UP

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction la partie du terrain recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur UPc

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Dans le reste de la zone UP

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**Dans toute la zone UP**

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...),
- panneaux (bois, plastique, ...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de :

- brande,
- panneaux de bois,
- lamelles verticales en bois.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

De plus, dans le secteur UPc, pour les activités autorisées

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 est interdite.

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

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

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans toute la zone UP

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

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

De plus, dans le secteur UPc

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités commerciales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UR

Caractère de la zone : zone de rénovation urbaine sur le quartier St Exupéry où seront menées des opérations de démolition/reconstruction.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...).
- 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.
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions accueillant des activités de services.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- Les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les ensembles de garages individuels.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UR 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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 pas en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation 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.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

II - Voirie

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

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.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum 1 trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de large.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UR 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour effet de réduire le recul initial.

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 m par rapport à celles-ci.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale et respectent le code civil.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 15 m au faîtage soit R+2+CA (combles aménagés sur un niveau) ou R+3.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5,50 m au faîtage.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

TOITURES

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

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum),
- implantés à l'unité (et non regroupés).

Les toits terrasses seront végétalisés.

Dans le cas de toitures à deux versants, elles seront inclinées à 40° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation dont l'emprise au sol est supérieure à 5 m² doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...).

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des habitations seront réalisées en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée sans côtes verticales apparentes, soit en ardoise posées droites.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les toitures constituées de tôle ondulée ou d'ardoises en fibre ciment sont interdites.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin et des garages non visibles de la voie publique à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

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

CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être constituées soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,90 m) surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, de barrière en bois, béton ou PVC soit de grillage doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

Le grillage peut également être, doublé de lamelles en bois naturel, en PVC ou en métal de couleur grise ou vert foncé.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur.

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC ,...),
- panneaux (bois, PVC...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limite séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un muret ou d'une plaque de béton de 0,25 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel surmonté d'un grillage, éventuellement doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) figurant dans la plaquette « haies et arbres de Picardie ».

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives, est interdite la pose de brise-vue en toile, canisse (bambou, osier, PVC ,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de brise-vue :

- brande,
- panneaux bois, PVC
- lamelles verticales en bois ou PVC sur grillage rigide.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés.

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire et doit respecter les recommandations figurant dans la plaquette « arbres et haies de Picardie » annexée au présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UR 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UR 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UZ

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant à l'emprise de l'autoroute et de l'aire de repos de Lormaison.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions, installations, ouvrages et dépôts liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A 16.
- 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.
- 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 (point de captage, lignes électriques, domaine ferroviaire, radiotéléphonie, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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.

II - 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.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne peut être implantée dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- dans le cadre de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 m minimum.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

ASPECT

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

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

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

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

La zone AU se subdivise en 7 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation.

- 1AUe : secteur urbanisable de suite, situé au sud de la ville ; destiné à accueillir des activités, à l'exclusion des commerces de plus de 1000 m².
- 1AUec : secteur urbanisable de suite, situé au sud de la ville ; destiné à accueillir des activités, y compris des commerces de plus de 1000 m².
- 1AUh : secteur urbanisable de suite, situé au nord de la ville ; destiné à accueillir principalement de l'habitat.
- 1AUi : secteur urbanisable de suite, situé à l'Ouest de la ville en limite communale ; il correspond à la plate-forme industrielle de la société COBAT.
- 1AUs : secteur urbanisable de suite, situé au Nord-Ouest de la ville ; doit permettre d'accueillir un ensemble d'équipements scolaires et sportifs, à caractère public ou privé.
- 2AUh : secteur urbanisable à moyen ou long terme, il est destiné à accueillir principalement de l'habitat.
- 2AUI : secteur urbanisable à long terme ; doit assurer le développement des équipements de loisir et sportifs de la ville, à caractère privé ou public.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans le secteur 1AUe

- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, tertiaire, artisanal et de services, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions et installations à usage commercial à condition que leur surface de vente soit inférieure à 1000 m², qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).

- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les opérations ci-dessus devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le secteur.

Dans le secteur 1AUec

- les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, commercial, tertiaire, artisanal et de services, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions à usage de bureaux.
- les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les opérations ci-dessus devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le secteur.

Dans le secteur 1AUh

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le secteur.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin).
- les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher

consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.

Dans le secteur 1AUi

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureau, de services.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- le 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 équipements d'infrastructure liés aux activités autorisées (postes, citernes, grues,...).
- les dépôts (matériaux,...) liés aux activités autorisées.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

Dans le secteur 1AUu

- les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- les constructions et installations à usage de sports et de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les opérations ci-dessus devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur.

Dans le secteur 2AUh

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

Dans le secteur 2AU

- les constructions et installations publiques à usage de loisirs, de sports et de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les centres équestres de loisirs ouverts au public
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

De plus, dans toute la zone AU

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations, ouvrages)
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- 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.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**I - Accès**

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

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

Les groupes de garages liés aux opérations de construction autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

II – Voirie

Dans la zone 1AUh

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

La desserte automobile du secteur devra s'effectuer via deux voies de bouclage entre les rues Jean-Jacques Rousseau et Louis Deshayes, conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Une liaison douce devra être aménagée pour traverser le Ru de Méru, conformément aux Orientations d'Aménagement définies sur le secteur.

Dans les secteurs 1AUe, 1AUec, 1AUi et 1AUs

Les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

De plus, dans toute la zone AU

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

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.

Dans le cas d'une voirie en sens unique, la largeur de la chaussée peut être ramenée à 3,50 m.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, dans le secteur 1AUi

Les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

III - Électricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans les secteurs 1AUe, 1AUec, 1AUh et 1AUu

Les opérations devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chacun des secteurs.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUec

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'emprise du Boulevard de l'Esches.

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

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne peut être implantée dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- dans le cadre de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

Dans le secteur 1AUh

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

Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, le recul de 5 m est calculé par rapport à la voie qui dessert la construction. Toutefois, la construction sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 2,50 m par rapport à l'autre voie.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou ensemble d'habitations) nécessitant la réalisation de voies nouvelles, l'implantation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique à créer est admise si cela résulte d'un parti architectural et urbain justifié

Dans le secteur 1AUi

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 121.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 1AUu

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement sauf poste de gardiennage.

Dans le reste de la zone AU

Non réglementé.

De plus, dans toute la zone AU

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

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (débords de toit, auvents, sas d'entrée inférieur à 5 m²).

Les dispositions fixées ci-dessus s'appliquent également pour les voies privées existantes ou à créer à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble de logements.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Dans le secteur 1AUh

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.

Dans les secteurs 1AUi et 1AUs

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Dans le reste de la zone AU

Non réglementé.

De plus, dans toute la zone AU

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**Dans le secteur 1AUh**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 3 m minimum.

Dans le secteur 1AUi

Non réglementé.

Dans le reste de la zone AU

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

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**Dans les secteurs 1AUe et 1AUec**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1AUh

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1AUu

Les constructions et installations devront respecter les polygones définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

Dans le secteur 1AUi

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

La disposition ci-avant ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le reste de la zone AU

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans les secteurs 1AUe, 1AUec, 1AUh, 1AUu**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUec

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

En vertu de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme, un dépassement de 25 % de la hauteur maximale fixée ci-dessus est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, portant ainsi la hauteur maximale à 15 m pour ces constructions.

Dans le secteur 1AUh

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage soit R + 1 ou R + CA (combles aménagés sur un niveau) au maximum.

Dans le secteur 1AU

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

Dans le secteur 1AUi

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 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 aux équipements d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le reste de la zone AU

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs 1AUe et 1AUec

GENERALITES

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

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 est interdite.

ASPECT

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

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

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

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

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

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.

Les façades visibles du boulevard de l'Esches et de la RD 923 devront être traitées avec soin.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert ou blanc formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité lorsqu'il s'agit d'enceintes militaires ou d'établissements nécessitant une protection particulière.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

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

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Dans le secteur 1AUh

GENERALITES

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

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

ASPECT

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

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

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 est interdite.

Il est conseillé de consulter les recommandations de la charte architecturale du Vexin-Sablons annexée au règlement.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les constructions en bois (ossature ou bardage) sont autorisées.

L'essentage utilisant le bois, les ardoises ou le zinc est autorisé.

BAIES

Les baies des constructions neuves seront plus hautes que larges.

Les portes de garage et les baies vitrées coulissantes ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes des constructions neuves à usage d'habitation constituées de plus de deux vantaux sont interdites.

SOUS-SOLS

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Toutefois, sur des terrains en pentes, on utilisera le décalage des niveaux en évitant des rampes trop prononcées ou trop longues.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront axées sur les baies et trumeaux des façades ; elles seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

- implantés à l'unité (et non regroupés),
- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum).

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils contribuent au développement durable ou s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce dernier cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/5^e de la surface couverte par la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses visées ci-dessus, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des vérandas, des structures légères de type carport, pergola,..., et des toitures terrasses, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite, soit en zinc.

Le shingle posé au crochet, lorsqu'il présente un aspect similaire à l'ardoise, est autorisé pour les constructions en bois.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface du versant.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des annexes séparées et non visibles des voies publiques à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite et que la pente soit inférieure à 25°.

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

CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et de forme. Elles doivent être constituées soit de murs bahuts (hauteur maximale de 0,70 m) surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, de barrières en bois, béton ou PVC soit de grillage doublé de haies d'essences régionales.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement n'excédant pas 25 cm au-dessus du terrain naturel pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne dépassera pas 2,00 m.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive dont les essences sont rappelées dans la plaquette « arbres et haies de Picardie ».

En façade principale, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...),
- panneaux (bois, plastique, ...)
- haies de thuya,
- haies artificielles.

En limites séparatives, est interdite la pose de :

- brise-vue en toile,
- canisse (bambou, osier, PVC,...).

En limites séparatives, est autorisée la pose de :

- brande,
- panneaux de bois,
- lamelles verticales en bois.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ABORDS

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf si des dispositions législatives ou réglementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques. Dans ce cas, elles devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux téléphoniques de télédistribution et d'éclairage public seront aménagés en souterrain.

Dans le secteur 1AU

GENERALITES

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

ASPECT

Les bâtiments devront comporter des toitures végétalisées dont la part ne devra pas être inférieure à 50 % de la somme des toitures des bâtiments.

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 couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites, elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux ; il en est de même du blanc pur.

Les façades visibles depuis la RD 121 doivent présenter un réel intérêt architectural ; elles doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, baies vitrées,...).

Les bâtiments à usage d'industrie ou d'entrepôt doivent présenter des façades de teinte foncée (ardoise, terre, vert foncé, bordeaux,...).

CLOTURES

Les clôtures minérales ne sont autorisées qu'en bordure de la RD 121, et ce uniquement sur une partie du linéaire, à hauteur de l'accès au terrain. Les parties maçonnées des clôtures recevront les portails et portillons, ainsi que les coffrets techniques. Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent être doublées de haies vives.

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

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Dans le secteur 1AUs

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans toute la zone 1AU sauf le secteur 1AUi

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

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

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de commerce,
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt,
 - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

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

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 4 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement « visiteurs » à raison d'1 place pour 2 logements réalisés (arrondi au nombre supérieur).

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

Dans le secteur 1AUi

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

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 60 m² de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage industriel ou d'entrepôt :
 - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

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

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

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur 1AU

Les espaces restés libres, y compris les aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, arbres à haute tige.

Le traitement paysager doit présenter un réel intérêt pour la diversification du paysage et pour l'accroissement de la biodiversité (prairies, éco-pâturages, jardins, vergers,...).

Les plantations devront être constituées au minimum de 80 % d'espèces végétales indigènes ; la part restante pourra être constituée d'autres essences, hors espèces exotiques et envahissantes.

Les essences suivantes pourront être utilisées :

- arbres : Alisier des bois (*Sorbus torminalis*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Cormier (*Sorbus domestica*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Merisier (*Prunus avium*), Saule osier (*Salix viminalis*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Merisier à grappes (*Prunus padus*), Noisetier (*Corylus sp.*), Poirier sauvage, Frêne commun, Noyer commun,...

- arbrisseaux et arbustes : Aubépine (*Crataegus sp.*), Bourdaine (*Rhamnus frangula*), Charme, Cornouiller (*Cornus sp.*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Houx (*Ilex aquifolium*), Noisetier, Prunellier, Saule Osier, Sureau (*Sambucus sp.*), Troène commun (*Ligustrum vulgare*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier,...

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres (hors surfaces bâties). Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront comptabilisés parmi les surfaces non imperméabilisées de pleine terre.

En outre, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés, en particulier s'agissant des habitats naturels existants à conserver, et des espaces végétalisés à créer.

Les talus végétalisés, tels qu'identifiés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », devront comporter au minimum 30 % d'essences arborées.

Le talus végétalisé à créer en bordure de l'A16 devra constituer un véritable masque végétal.

Dans toute la zone 1AU, sauf le secteur 1AUi

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

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Des plantations devront être créées sur les espaces indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La superficie des espaces non imperméabilisés ne devra pas être inférieure à 20 %.

De plus, dans le secteur 1AUh

Les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés à raison d'un ratio minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre de construction. Ces arbres pourront être groupés en bosquets.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone : zone destinée exclusivement au développement de l'activité agricole (protection des terres agricoles, implantation de bâtiments,...)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

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

- les bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation et qu'elles soient situées à moins de 100 m du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existante sous réserve que ces travaux :
 - n'excèdent pas 15 % de la surface de plancher existante ;
 - ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les annexes aux habitations existantes dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 m de l'habitation.
- les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m dès lors qu'elles sont liées aux constructions autorisées en zone agricole.
- les installations nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage.
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, magasin à la ferme, ...).
- 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.
- les dépôts liés à l'activité agricole.
- les marnières à usage agricole.

- le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan n°5b, en application de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants régulièrement édifiés avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.
- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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.

II - 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau des constructions 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 des services compétents ; 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.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau

collectif apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Les eaux pluviales des habitations ou activités édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 m de l'emprise de l'autoroute A 16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles peuvent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, une distance de 5 m devra être respectée.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes ne devra excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote la plus défavorable de la partie du terrain naturel recevant la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les terrains dont la pente est supérieure à 20°, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de la voie (axe médian), au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, local technique d'ascenseur, 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 : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,).

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit,
- soit en profilés divers (teinte rappelant l'environnement),
- soit en bois traité.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

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 identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MENUISERIES

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes constituées de plus de deux vantaux des habitations neuves sont interdites.

Les menuiseries en bois seront peintes ou lasurées en excluant l'utilisation de tons bois.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes des constructions anciennes (construites avant 1960) seront pleines, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les portes des constructions récentes (construites après 1960) pourront être vitrées en tout ou partie.

Les menuiseries en P.V.C. ou en aluminium sont autorisées à condition d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques apparentes, pleines ou de parement, seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures des constructions à usage d'habitation seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H = L \times 1,3$).

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes lorsqu'elles constituent une terrasse de l'habitation principale.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

A l'exception des bâtiments techniques (station de lavage, de service, etc.) la pente des toitures des bâtiments principaux ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des structures légères de type carport, pergola,..., les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles en terre cuite, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la surface d'un versant.

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardins, les matériaux des murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin et des garages non visibles de la voie publique à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

CLÔTURES

A l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, 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). Les panneaux rigides sont interdits. Le grillage noué (ou grillage à mouton) posé sur des piquets en bois est recommandé.

Les murs existants en brique, silex ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des piquets de la même couleur doublé d'une haie vive.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire.

La liste des essences est annexée au règlement.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites ou des paysages.

La zone N comprend :

- un secteur Nam correspondant à la section de l'allée de la Marquise située au sein d'une zone de développement économique.
- un secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage (aires d'accueil au sud du territoire et aire de grand passage à l'ouest).
- un secteur Nj occupé par des jardins familiaux et espaces verts en entrée de ville nord.
- un secteur Nm à vocation de maraîchage.
- un secteur Nx correspondant à une plate-forme sur laquelle sont autorisées des activités de transformation, de valorisation et de recyclage de déchets naturels et de matériaux issus de constructions.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans le secteur Nam :

- les aires de stationnement dès lors que leur intégration dans le site est recherchée.
- les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone 1AUec.

Dans le secteur Ngv :

- les constructions ou installations liées à la gestion et au fonctionnement des équipements liés à l'accueil des gens du voyage (sanitaires,...).

Dans le secteur Nj :

- les abris de jardin.
- les constructions ou installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux.

Dans le secteur Nm :

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

Dans le secteur Nx :

- les constructions et installations à usage d'activité de transformation, de valorisation et de recyclage des déchets naturels et de matériaux issus de constructions.

De plus, dans toute la zone N :

- 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.
- 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 (point de captage, lignes électriques, domaine ferroviaire, radiotéléphonie, etc.).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les éoliennes privatives dont la hauteur n'excède pas 12 m.
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) liés aux constructions à usage d'habitation existantes à condition d'être édifiés à moins de 30 m de l'habitation principale.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles existants.
- les abris agricoles pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les 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.

Il est rappelé que les espaces situés à l'intérieur des périmètres de protection définis autour d'installations classées sont soumis à des dispositions particulières qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles (Cf. cartographie jointe en annexe) et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude

géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - 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.

II - 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau des constructions 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 des services compétents ; 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.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées et comprise dans la zone d'assainissement non collectif telle que définie par le plan de zonage d'assainissement en vigueur, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à

pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 200 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être traitées (infiltrées ou stockées) sur le terrain d'assiette.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

En vertu de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne peut être implantée dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A16, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- dans le cadre de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la plate-forme SNCF.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du ru.

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

Dans le secteur Nj :

Non réglementé.

Dans le reste de la zone :

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes ne devra excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 lié à l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

GENERALITES

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

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

ASPECT

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

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

Les constructions traditionnelles édifiées avant 1960 et présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (voir photos d'exemples en annexe du règlement) devront être réparées ou réhabilitées en respectant les matériaux, les modénatures et les savoir-faire pour leur mise en œuvre.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,).

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en profilés divers (teintes rappelant l'environnement, couleurs non agressives),
- soit en bois traité.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

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 identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

MENUISERIES

Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes constituées de plus de deux vantaux des extensions des habitations sont interdites.

MATÉRIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) ne peuvent être laissés à nu ; ils doivent l'être, soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc pur ou noir, soit de parement en brique en terre cuite, clin de bois ou encore zinc.

Les maçonneries faites de briques apparentes pleines ou de parement seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de sable et de chaux.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de sable et de chaux de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les murs sont faits de pierres, de moellons ou de silex, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de sable et de chaux de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

De plus, dans le secteur Nj, les abris de jardins seront en bois et couvert d'un bardage bleu ardoise ou noir.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées. Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H = L \times 1,3$),

Les vérandas sont autorisées. Toutefois, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique,

- les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges pour les parties verticales.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui constituent une terrasse de l'habitation.

Les toitures à la Mansart seront symétriques (à deux pans, chaque pan étant constitué d'un terrasson et d'un brisis). La pente des terrassons sera comprise entre 12° et 38°.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 20° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte gris anthracite ou brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites. Les plaques translucides destinées à l'éclairage des bâtiments sont autorisées sans excéder 20 % de la superficie d'un versant.

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

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés en façade ou en toiture à condition :

- de veiller à s'intégrer à la construction,
- d'être posés au nu du plan de couverture.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs (coffre ou gaine) doivent :

- être en harmonie avec la façade de la construction,
- être posés au sol, ou sur des toits terrasses,
- être invisibles depuis l'espace public ou masqués par un écran de verdure.

ANNEXES

A l'exception des vérandas, les caractéristiques des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doivent être les mêmes que celles du bâtiment auquel ils sont attenants (nombre de pans, pente, matériaux...). Il pourra être toléré un seul pan pour les appentis (abris bois, abris voiture ...) non clos à condition qu'ils s'insèrent parfaitement dans les limites (hauteur/largeur) du mur auquel ils sont accolés ; ils ne seront pas plus haut que l'égout du toit.

Pour les annexes séparées, à l'exception des abris de jardin ou des garages ou des abris couverts non clos (carport, abri charretier, ...) dès lors qu'ils ne sont pas visibles d'une voie publique, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les parois des abris de jardin seront en bois.

Les couvertures en bac-acier sont autorisées en toiture des abris de jardin à condition qu'elles soient de couleur brune, grise ou anthracite.

Les citernes de gaz liquéfié ou de fioul ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

CLÔTURES

A l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, 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). Les panneaux rigides sont interdits. Le grillage noué (grillage à mouton) posé sur piquets en bois est recommandé.

Les murs existants en brique, silex ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites séparatives sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des piquets de la même couleur doublé d'une haie vive.

La perméabilité des clôtures est recommandée, pour faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés aux plans de découpage en zones sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant du ru de Méru, seuls les travaux rendus nécessaires par l'entretien ou la mise en valeur du cours d'eau restent autorisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m pour les boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour l'aménagement des aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables est préconisée.

De plus, dans le secteur Ngv :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains de caravanning,
 - 1 place de stationnement par emplacement destiné à recevoir une caravane.

Les places rendues nécessaires doivent être situées dans l'enceinte du camp et aménagées dans chacun des emplacements destinés à recevoir les occupations décrites ci-dessus.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone N

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences régionales est obligatoire.

La liste des essences est annexée au règlement.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

De plus, dans le secteur Nam

Des plantations devront être créées sur les espaces indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

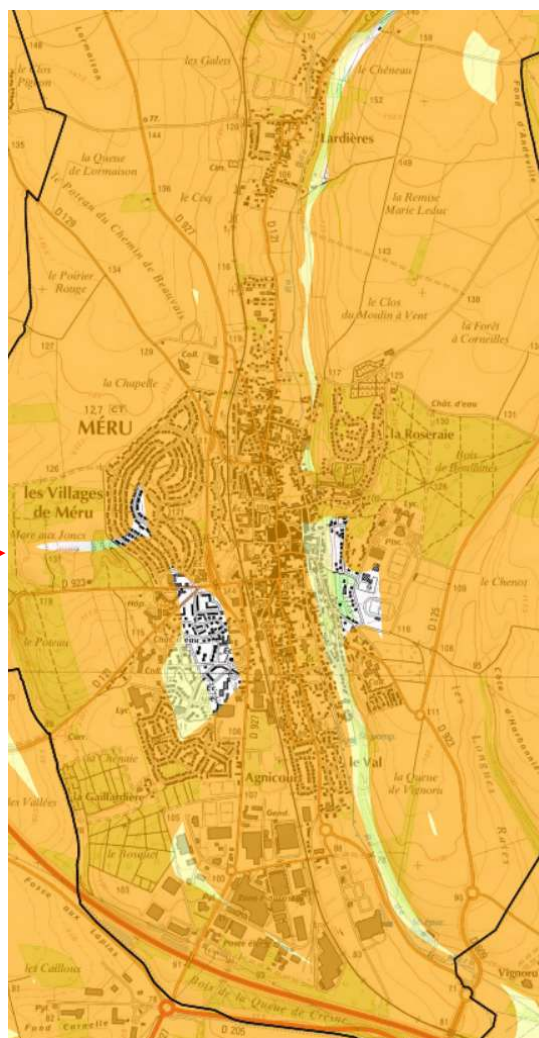
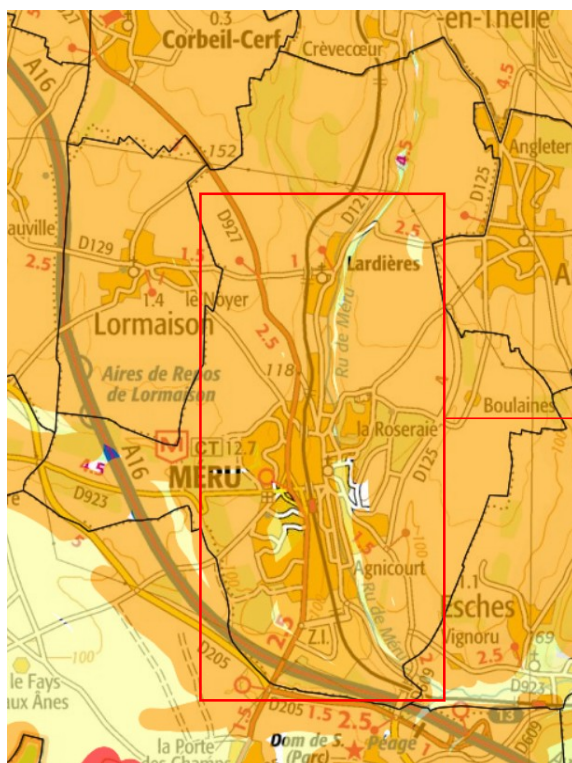
Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE 7

ANNEXES

ANNEXE 1 RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEDDTL-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEDDTL

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul



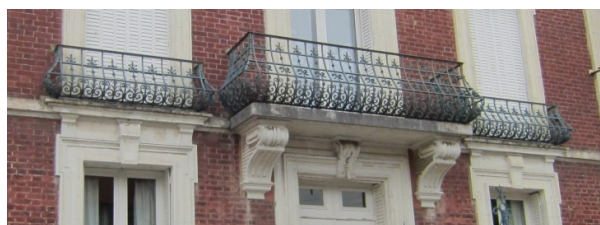
ANNEXE 2 CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN-SABLONS

ANNEXE 3 CHARTRE DES DEVANTURES COMMERCIALES

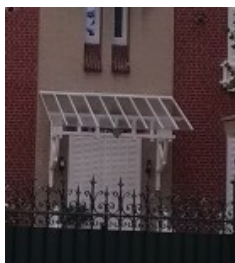
ANNEXE 4

EXEMPLES D'ARCHITECTURES

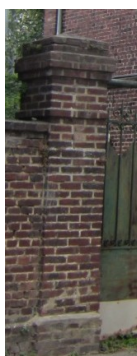
- **Ballustrades / balcons/garde-corps**



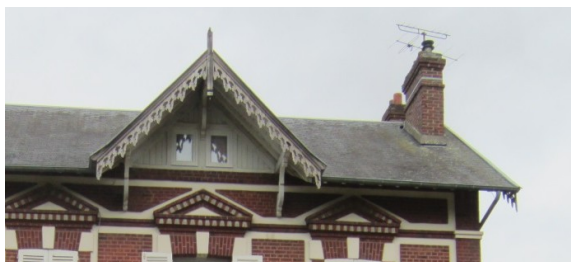
- **Marquises**



- **Piliers et chapiteaux**



- **Festons**



- **Frontons**



- **Corniches / bandeaux**





- **Encadrement**



- encorbellement

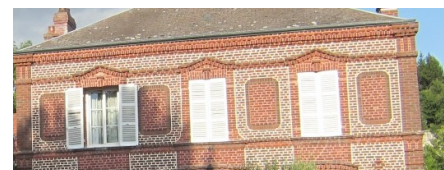
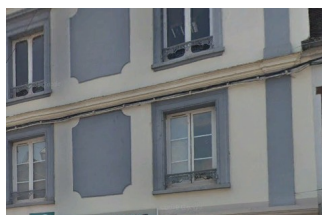


- Chainage d'angle



- Autres Modénatures





- **Grilles portails**





- Entrées

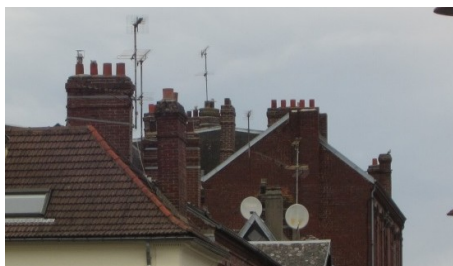
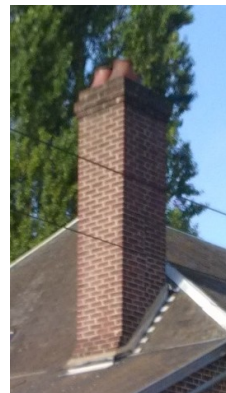


- Garde corps / balcons





- **Cheminées**



- Arcs



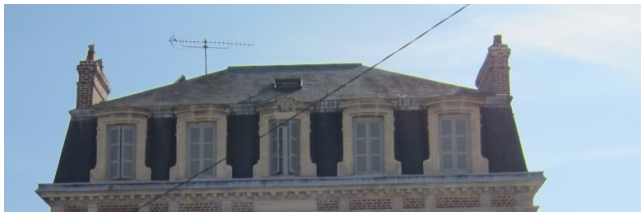
- Pans de bois



- **Murs**



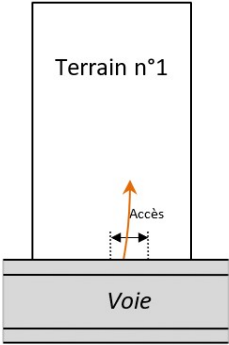
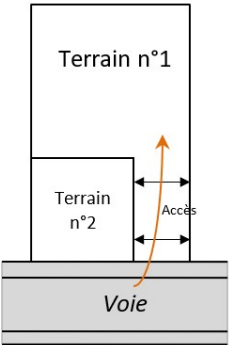
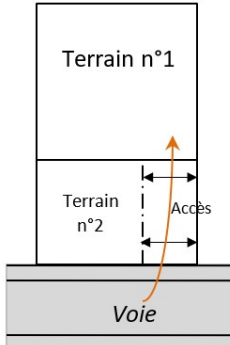
toitures



ANNEXE 5

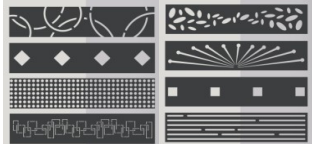
ARBRES ET HAIES DE PICARDIE

ANNEXE 6 LEXIQUE

ACCES	L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte (publique ou privée). Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Cas 1  <i>Exemple d'un accès direct</i> Cas 2  <i>Exemple d'un accès direct en situation de terrain en rideau</i> Cas 3  <i>Exemple d'un accès indirect (par un passage aménagé sur fond voisin / servitude de passage)</i>
ABRI COUVERT NON CLOS (carport, abri de terrasse)	Abri couvert et ouvert sur les côtés dont la structure repose sur des poteaux (il peut également être en partie adossé à une construction). Il permet généralement de protéger des aléas climatiques un ou plusieurs véhicules (carport) ou une terrasse (abri de terrasse). NB : une pergola n'est pas un abri couvert puisqu'il s'agit d'une structure formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes.
AFFOUILLEMENT	Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa profondeur excède 2 m.
ALIGNEMENT	De manière générale, l'alignement est la limite entre une parcelle privée et le domaine public. Dans le présent règlement, la notion d'alignement est précisée : est également considéré comme alignement toute limite entre une parcelle privée et une voie privée ouverte à la circulation publique, ainsi que toute parcelle privée et la limite d'un emplacement réservé ayant pour destination l'aménagement ou l'élargissement d'une voie de desserte ou d'un espace de stationnement. Ainsi les dispositions de <u>l'article 6</u> s'appliquent : - aux limites des emprises des voies ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction. - aux limites des emprises vouées au stationnement - aux limites des emplacements réservés ayant pour destination l'aménagement ou l'élargissement d'une voie de desserte ou d'un espace de stationnement. Dans le présent règlement, ne constituent pas une limite d'alignement : - les servitudes de passage, - les cheminements exclusivement réservés aux piétons et cyclistes, - les chemins ruraux en terre, - les espaces verts de rencontre, - toute autre emprise publique existante, à créer ou à modifier qui ne constitue pas une voie.

ANNEXE	Construction isolée de la construction principale, accolée ou non (garage, abri de jardin, abri bois, etc.) ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail. Une construction accolée et ayant un accès au bâtiment principal est une extension.
APPENTI	Toit à un seul versant appuyé contre un mur.
AUVENT MARQUISE	Auvent : petit toit en saillie qui sert à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre et qui sert d'abri.
BAIE	Toute ouverture dans un mur qui par sa surface ou sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, les jours de souffrance (ouverture laissant passer la lumière, mais interdisant les vues (soit à verre dormant, soit placée en hauteur), les vasistas (petite ouverture aménagée dans une fenêtre ou dans une porte, constituée d'un vantail pivotant indépendamment ; ou fenêtre installée dans le pan d'une toiture ou dans un mur, assurant la ventilation et l'éclairage des combles ou d'une cave).
CLOTURE	Élément servant à enclore un terrain, à séparer deux propriétés. La clôture peut, pour des raisons techniques ou de respect des règles d'alignement être édifiée en retrait. Ne constitue pas une clôture au titre du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (exemple : délimitation d'un potager)
CONSTRUCTION	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.
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.
EXHAUSSEMENT	Elévation du sol par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m ² et sa hauteur excède 2 m.
EXTENSION	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Dans le cas d'une extension horizontale, on considère dans le présent règlement que l'emprise de l'extension doit être inférieure ou égale à la moitié de l'emprise de la construction existante.
FACADES	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. Elles comprennent généralement la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).
LAMBREQUIN	Plaque allongée, souvent découpée de façon décorative, principalement utilisée au XIX ^{ème} siècle, pour dissimuler les gouttières autour d'un toit, le rouleau d'un store en haut d'une fenêtre.



LIMITES SEPARATIVES	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 privés 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 (Cf. alignement).
LOTISSEMENT	Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.
OUVERTURES CREATANT DES VUES DIRECTES (et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)	- les fenêtres - les portes-fenêtres - les balcons - les loggias - les lucarnes - les châssis de toit.
OUVERTURES NE CREATANT PAS DE VUES DIRECTES	- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée. - les ouvertures à soufflets de petite dimension ($\leq 40 \times 40$ cm) - les ouvertures en sous-sol - les portes d'entrée pleines - les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) - les pavés de verre - les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement (une réduction de leurs dimensions est autorisée).
PERGOLA	Structure formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes.
STRUCTURE SURMONTANT UN MUR BAHUT	Structure qui peut être en bois peint, métal ou PVC. Lorsqu'il est fait référence, dans le règlement, à des éléments décoratifs, ceux-ci peuvent par exemple prendre la forme des exemples ci-contre. 
TERRAIN OU UNITE FONCIERE	Ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.
TERRAIN NATUREL	On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction (remblai ou déblai).
VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE	Infrastructure, publique ou privée, équipée (chaussée bitumée carrossable en tout temps, disposant éventuellement de trottoirs) qui peut être utilisée par tous, sans restriction particulière. Elle permet notamment aux riverains d'accéder à leurs habitations.
VERANDA	Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade, présentant au minimum 2 côtés vitrés sur 3, avec un minimum de 60 % de surface vitrée. Il s'agit généralement d'une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée fréquemment comme salon ou jardin d'hiver. L'armature est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier ; et le toit peut être plein, semi-vitré ou vitré.