

Commune d'

AMBLAINVILLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 DEC. 2013

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Zone UA	7
Zone UB	18
Zone UD	28
Zone UH	36
Zone UI	45
Zone UR	52
Zone UZ	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	68
Zone 1 AUL	69
Zone AUm	74
Zone 1 AUz	82
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	92
Zone A	93
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	100
Zone N	101

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues 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 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,

- les secteurs délimités au titre de l'article L. 123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme,

- les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

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

- les bâtiments, situés en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine de bâti ancien, à l'habitat dense, généralement édifié à l'alignement, avec commerces et services.

Elle comprend un secteur UAa, correspondant à la ferme d'Amblainville et à la ferme de la Justice, soumis à des règles particulières afin de mettre en valeur la qualité architecturale et patrimoniale de l'ensemble du secteur.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 300 m².
- les groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

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

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

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**Dans le secteur UAa**

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants, dans la mesure où il n'en résulte pas des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les bâtiments et installations à usage d'activité 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,
 - qu'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.
- le changement de destination des bâtiments existants et leur affectation à un usage d'habitation.

De plus, dans toute la zone UA

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans le secteur « A » délimité au plan de découpage en zones n°5d, tout programme de logements devra comporter un minimum de 30 % de logements aidés par l'Etat, en application de l'article L. 123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE UA 3 - ACCES 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 ni aux annexes des constructions existantes, ni 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 et être adaptés à l'opération future.

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

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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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 - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie (s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, par leur implantation ou l'édification d'un mur de clôture, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie.
- lorsqu'il s'agit d'une annexe de l'habitation principale.
- lorsqu'un mur de clôture existe en façade de terrain à l'alignement.
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement par une façade ou un pignon.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par au moins deux voies ouvertes à la circulation publique.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une construction existante.

Les parties de construction 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.

Les constructions ou installations à usage d'activités autorisées non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

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

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).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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 12 m au faîtage soit R + 1 + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

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

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Il est conseillé de consulter les plaquettes de recommandations architecturales éditées par la Communauté de Communes des Sablons et par le CAUE de l'Oise.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, calcaire, silex).

Les clins peuvent être utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

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.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale seront plus hautes que larges.

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

Les baies coulissantes non visibles de la voie publique ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

SOUS-SOLS

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

MENUISERIES

Les portes seront le plus simple possible.

La partie haute de la porte pourra être vitrée avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

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 seront en bois peint ou en PVC, à barres ou à écharpes ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction ou entre les tableaux, sous le linteau.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

Les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites, soit végétalisées.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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

- posés au nu du plan de couverture,
- axés sur les ouvertures en façade,
- plus hauts que larges ;

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes et installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grille simple ou d'éléments de bois, ou de grillage doublé de haies vives.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

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 en plaques de béton sont interdites.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du petit patrimoine identifiés au plan n°5d sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les immeubles identifiés au plan n°5d sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les murs figurant au plan n°5d comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- 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 hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ouverte au public.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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.

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).

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 UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine mixte correspondant aux extensions linéaires le long de la rue du Bournoulet. La zone UB a une vocation consacrée essentiellement à l'habitat.

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 groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage de bureau, industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

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

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

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

- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions à usage de bureaux 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 30 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.
- l'extension des constructions ou des installations existantes à usage d'activité industrielle, commerciale, artisanale ou d'entrepôt soumises ou non à autorisation ou à déclaration dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ARTICLE UB 3 - ACCES 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 ni aux annexes des constructions existantes, ni 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 et être adaptés à l'opération future.

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

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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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 - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. Dans les autres cas, les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 6 m.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la construction projetée est accolée à 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 la construction existante.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante.
- lorsqu'un mur de clôture existe en façade de terrain à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à cette limite séparative.

Les constructions édifiées à l'alignement seront implantées sur au moins une limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension dans le prolongement de constructions existantes,
- pour les abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²,
- si la limite séparative est déjà bâtie.

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

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).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UB 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 12 m au faîtage soit R + 1 + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

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

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Il est conseillé de consulter les plaquettes de recommandations architecturales éditées par la Communauté de Communes des Sablons et par le CAUE de l'Oise.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

MATERIAUX

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.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale seront plus hautes que larges.

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

Les baies coulissantes non visibles de la voie publique ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

MENUISERIES

Les portes seront le plus simple possible.

La partie haute de la porte pourra être vitrée avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

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 seront en bois peint ou en PVC, à barres ou à écharpes ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction ou entre les tableaux, sous le linteau.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoise naturelle ou matériaux de teinte ardoise en pose droite, soit végétalisées.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

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

- posés au nu du plan de couverture,
- axés sur les ouvertures en façade,
- plus hauts que larges ;

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront soit réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte ardoise, ou en profilés divers soit végétalisées.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

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

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes et installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grille simple ou d'éléments de bois, ou de grillage doublé de haies vives.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

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 en plaques de béton sont interdites.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- 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 constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m de surface de restaurant ouverte au public.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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.

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).

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'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine récente, occupée par des constructions de type pavillonnaire et essentiellement consacrée à l'habitat.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, agricole ou forestier, de bureaux et d'entrepôt.
- les groupes de garages individuels.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

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

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

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

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) 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 groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE UD 3 - ACCES 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 ni aux annexes des constructions existantes, ni 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 et être adaptés à l'opération future.

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

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 UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En cas de constructions groupées d'au moins 4 habitations, un bassin destiné à récupérer les eaux pluviales devra être aménagé.

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 - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension, de réfection ou de modification d'une construction existante.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à cette limite séparative.

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.

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

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).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UD 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 9 m au faîtage, soit R + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

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

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

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Il est conseillé de consulter les plaquettes de recommandations architecturales éditées par la Communauté de Communes des Sablons et par le CAUE de l'Oise.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

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.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

MATERIAUX

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

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont fortement conseillés.

MENUISERIES

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres ou à écharpes ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction ou entre les tableaux, sous le linteau.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises naturelles ou matériaux de teinte ardoise en pose droite, soit végétalisées.

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes et installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublé de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les immeubles figurant au plan n°5d comme éléments à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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.

ARTICLE UD 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).

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 UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne du hameau de Sandricourt. Ce hameau développé autour du château de Sandricourt présente un patrimoine bâti de qualité. Un projet de renforcement du réseau d'eau potable permettra d'accueillir quelques constructions dans les dents creuses recensées au sein du hameau.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 150 m².
- les groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage de bureau, industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs 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 affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

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

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

II - 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 150 m².
- les hôtels et restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions à usage de bureaux 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 30 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- l'extension des constructions ou des installations existantes à usage d'activité industrielle, commerciale, artisanale ou d'entrepôt soumises ou non à autorisation ou à déclaration dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Il est rappelé que les bâtiments à 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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE UH 3 - ACCES 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-avant ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni 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.

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

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 UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, par leur implantation ou l'édification d'un mur de clôture, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu.

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

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et rend le projet impossible.
- lorsqu'un mur de clôture existe en façade du terrain à l'alignement.
- si le projet concerne l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement par une façade ou un pignon.
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, l'extension ou la restauration d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement.
- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par au moins deux voies ouvertes à la circulation publique.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,...).

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

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

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

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20% de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 100 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

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

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes et abris est limitée à 6 m au faîtage.

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

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Il est conseillé de consulter les plaquettes de recommandations architecturales éditées par la Communauté de Communes des Sablons et par le CAUE de l'Oise.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

SOUS-SOLS

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

MENUISERIES

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

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres ou à écharpes ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction ou entre les tableaux, sous le linteau.

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,
- axés sur les ouvertures en façades,
- plus hauts que larges,

Les couvertures des habitations seront constituées, soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m²), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes et installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

CLÔTURES

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).

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 (portail, porte...) à une construction nouvelle.

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du petit patrimoine identifiés au plan n°5e sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé :

- 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 constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- 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 ouverte au public.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone d'activités industrielles recouvrant le secteur occupé par l'entreprise BOS. Elle est située au nord du village d'Amblainville, à proximité immédiate de constructions à usage d'habitat.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage d'habitation.
- 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 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 soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol 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 UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UI 3 - ACCES 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 ni aux annexes des constructions existantes, ni 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 et être adaptés à l'opération future.

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.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

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

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m.

Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes.

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

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

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.

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

ARTICLE UI 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 est limitée à 9 m au faîtage.

En cas d'extension de constructions existantes, la hauteur maximale ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment initial.

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

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

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

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

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

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

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

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

ANNEXES

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

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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.

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).

Les dépôts, les décharges et les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

La plantation d'essences locales sera privilégiée.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UR

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone actuellement occupée par la ferme du Clos Saint-Victor située en cœur de ville, et destinée à terme, si l'activité agricole cesse, à une opération de renouvellement urbain à vocation mixte (habitat, équipements, commerces et services,...).

Les règles édictées au présent article ont pour objectif de permettre la poursuite et le développement de l'activité agricole, tout en limitant les possibilités des autres catégories de construction. Il s'agit d'éviter le comblement, par opération isolée, des espaces actuellement libres du secteur ; l'objectif est d'y réaliser par la suite une opération d'ensemble. Une modification du PLU sera alors nécessaire afin de définir les vocations admises et le parti d'aménagement retenu.

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 PARTICULIÈRES

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

- la transformation des bâtiments agricoles existants en logements ou locaux à usage d'activités compatibles avec le voisinage.
- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à condition :
 - qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège de l'activité principale,
 - qu'elles soient liées à l'activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- 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.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Il est rappelé que les bâtiments à 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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE UR 3 - ACCES 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 ni aux annexes des constructions existantes, ni 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.

II - Voirie

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

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m de l'emprise de la RD 927.

Pour les autres emprises publiques, les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UR 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.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 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 est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 2 + CA (combles aménageables) pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

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

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

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

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

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont fortement conseillés.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité.

L'utilisation de béton banché ou panneaux préfabriqués est autorisée pour la réalisation des soubassements des bâtiments agricoles, à condition que leur hauteur visible n'excède pas 1 m au-dessus du terrain naturel.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

MENUISERIES

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres ou à écharpes ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction ou entre les tableaux, sous le linteau.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

Les annexes réalisées en plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les murs figurant au plan n°5d comme éléments à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

Les immeubles figurant au plan n°5d comme éléments à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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).

ARTICLE UR 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Caractère de la zone : zone urbaine, correspondant à la partie déjà bâtie de la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone comprend des secteurs destinés à accueillir différentes activités : UZa, UZb et UZc.

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 PARTICULIÈRES

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

Dans l'ensemble de 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 constructions à usage de bureaux.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.
- 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 des véhicules.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Il est rappelé que les bâtiments à 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 du 28 décembre 1999.

De plus, dans toute la zone UZ, à l'exception du secteur UZc

- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.

De plus, dans le secteur UZc

- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal soumises ou non à déclaration ou à enregistrement.

ARTICLE UZ 3 - ACCES 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 ni aux annexes des constructions existantes, ni 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.

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 doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet en milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

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 - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le secteur UZc

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Dans les autres secteurs

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale égale à 20% de la façade du terrain sans jamais être inférieure à 10 m.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 205.

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

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5 m.

Les constructions édifiées sur une limite séparative sont autorisées.

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

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).

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

Dans l'ensemble de la zone

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.

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

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

De plus, dans le secteur UZa

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

De plus, dans le secteur UZb et UZc

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

De plus, dans le reste de la zone UZ

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air... devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édicules et des petits bâtiments afin d'éviter le mitage des parcelles.

ASPECT

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

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

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

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

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont apposées et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne et les enseignes lumineuses sont interdits. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

Les couleurs propres à l'entreprise pourront être apposées sur la façade à limite de 10% de la surface totale.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

ANNEXES

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

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures et portails auront une hauteur de 2 mètres.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

PROTECTION PARTICULIERE

La trame végétale identifiée au plan 5e est protégée en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; elle doit être conservée.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 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 ouverte au public.
- pour les salles de spectacle et de réunion,
 - . 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (dont la surface de vente est inférieure à 300 m²),
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 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 et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UZ 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. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 m de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

Le stockage de matériaux ou marchandises à l'air libre est interdit. Il devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment annexe spécialement conçu à cet effet.

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

Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain, dont 30% en façade de la construction.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AUL

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUL

Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable de suite, destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs. Elle correspond à un espace situé entre le bourg d'Amblainville et la zone d'activités.

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

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

- la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations, ouvrages, ...) à usage sportif, socio-culturel ou de loisirs.
- les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des équipements ou établissements publics autorisés 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 aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE 1 AUL 3 - ACCES 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.

II - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE 1 AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE 1 AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

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

ARTICLE 1 AUL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 10 m au faitage doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

La marge ci-dessus peut être ramenée à 5 m pour les autres constructions.

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

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

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).

ARTICLE 1 AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

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

ARTICLE 1 AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

CLOTURES

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).

ARTICLE 1 AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1 AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Non réglementé.

ZONE AUm

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUm

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'habitat, d'équipements et de commerces. Un secteur 1 AUm, situé au lieu-dit « Sous le Bournoulet » est urbanisable à court terme. Un secteur 2 AUm1 situé au lieu-dit « Le Chemin de Chambly », et un secteur 2 AUm2 situé au lieu-dit « La Couture », seront urbanisables après modification du PLU.

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

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

- 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.
- les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 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.
- la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations, ouvrages,...).
- 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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE AUm 3 - ACCES 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.

II - Voirie

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

ARTICLE AUm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE AUm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUm 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUm 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1 AUm

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

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

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faitage

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

Dans le secteur 1 AUm

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + CA (combles aménageables) ou R + 2 pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

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

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans le secteur 1 AUm****GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

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.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

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

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont fortement conseillés.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures végétales sont fortement conseillées.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal ; le bois est autorisé.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les annexes réalisées en plaques de béton sont interdites.

VERANDAS

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,90 m surmonté au choix d'une palissade ou d'une grille à barreaudage droit et doublé d'une haie vive.

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

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.

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur 1 AUm

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 constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- 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 ouverte au public.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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.

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 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).

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération de construction, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE AUm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1 AUm

Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUm

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

ZONE 1 AUz

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable de suite, correspondant à la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités.

Cette zone présente plusieurs secteurs à vocation différenciée.

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

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

Dans l'ensemble de 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 dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.

- 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 constructions à usage de bureaux.

- les aires de stationnement des véhicules.

- 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 ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.

- 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 du 28 décembre 1999.

De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzb, 1 AUzf et 1 AUzh

- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.

De plus, dans le secteur 1 AUzg

- les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

De plus, dans le secteur 1 AUzj

- les constructions et installations à usage commercial soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

De plus, dans le secteur 1 AUzi

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

De plus, dans les secteurs 1 AUzd et 1 AUze

- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal soumises ou non à déclaration ou à enregistrement.

De plus, dans le secteur 1 AUzl

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.

ARTICLE 1 AUz 3 - ACCES 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.

II - Voirie

La desserte de la zone devra respecter les principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

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 doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE 1 AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet en milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

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.

Des bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE 1 AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1 AUzd, 1 AUze et 1 AUzi

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Dans les autres secteurs

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale égale à 20% de la façade du terrain sans jamais être inférieure à 10 m.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 205.

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

ARTICLE 1 AUz 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5 m.

Les constructions édifiées sur une limite séparative sont autorisées.

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

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).

ARTICLE 1 AUz 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE 1 AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

Dans l'ensemble de la zone

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.

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

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

De plus, dans le secteur 1 AUzj

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 40 m au faîtage.

De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzq, 1 AUzh, 1 AUzi et 1 AUzl

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

De plus, dans le secteur 1 AUze

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 13 m au faîtage.

De plus, dans les secteurs 1 AUzb, 1 AUzd et 1 AUzf

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

ARTICLE 1 AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air...devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édifices et des petits bâtiments afin d'éviter le mitage des parcelles.

ASPECT

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

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

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

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

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont apposées et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne et les enseignes lumineuses sont interdits. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

Les couleurs propres à l'entreprise pourront être apposées sur la façade à limite de 10% de la surface totale.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

ANNEXES

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

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1 AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 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 ouverte au public.
- pour les salles de spectacle et de réunion,
 - . 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (de moins de 300 m² de surface de vente),
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'entrepôt,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 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 et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1 AUz 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. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations et des aménagements paysagers devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

Les aires de stationnement doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 m de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

Le stockage de matériaux ou marchandises à l'air libre est interdit. Il devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment annexe spécialement conçu à cet effet.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain, dont 30% en façade de la construction.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

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

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe une grande part du territoire. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage, notamment dans la plaine des Sablons au nord-ouest du village.

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 PARTICULIÈRES

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 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 deux alinéas ci-dessus.
- L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.
- 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 du 28 décembre 1999.

- Certains bâtiments situés en zone agricole, aux lieux-dits « Le Fay » et « La Trinité », et identifiés au plan n°5b, pourront faire l'objet d'un changement de destination selon les termes de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être destinés à un usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration, de bureau, de commerce, d'artisanat, ou accueillir un établissement à caractère d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES 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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles et des habitations nécessaires à l'activité agricole peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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.

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 pente 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 agricole, 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 pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de l'autoroute A16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

ARTICLE A 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 6 m par rapport à ces dernières.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 autorisées est limitée à 9 m au faîtage soit R+ combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

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

Un dépassement de la hauteur maximale 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...).

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 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.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur 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...).

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité.

L'utilisation de béton banché ou panneaux préfabriqués est autorisée pour la réalisation des soubassements des bâtiments agricoles, à condition que leur hauteur visible n'excède pas 1 m au-dessus du terrain naturel.

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont fortement conseillés.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant.

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf celles qui doivent être aériennes pour des raisons techniques.

Les plaques de béton sont interdites.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du petit patrimoine identifiés au plan n°5b sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies figurant aux plans n°5b, 5c, 5d et 5f comme élément du paysage à protéger sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être conservées.

La trame végétale figurant au plan n°5b comme élément du paysage à protéger sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Elle doit être conservée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou écologique. Elle concerne principalement la partie sud du territoire et la cuesta délimitant la plaine des Sablons du Vexin Français.

Un secteur particulier est distingué :

Nz : secteur correspondant à l'emprise de l'autoroute A16.

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 PARTICULIÈRES

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

Dans le secteur Nz

- les constructions, installations, dépôts ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute A16.
- 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 postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de vieux véhicules...), sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier.
- 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.

Dans toute la zone N

- 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.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 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 deux alinéas ci-dessus.
- 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 du 28 décembre 1999.

ARTICLE N 3 - ACCES 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.

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

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 RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau 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.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

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 collectif, 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 si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel. Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

ARTICLE N 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 par rapport à ces dernières.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 de toute construction est limitée à 9 m au faîtage.

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies vives ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton sont interdites.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du petit patrimoine identifiés au plan n°5d sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 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. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies figurant au plan n°5c comme élément du paysage à protéger sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Elles doivent être conservées.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.