

COMMUNE DE SAINT-WITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Arrêt 30 mars 2017	Enquête publique du 17 juillet 2017 au 2 septembre 2017	Approbation 19 octobre 2017	4.2
		Modification n°1 approuvée le 14 juin 2018	

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U ».....	15
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	15
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	31
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	47
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	53
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uéco	61
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ucart.....	71
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....	73
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....	87
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	87
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N ».....	99
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	99

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Witz et se substitue au règlement du plan d'Occupation des Sols approuvé le 02 juillet 1992 et mis en compatibilité le 23 mars 2016 et le 19 janvier 2017.

ARTICLE 2 - Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme restent en vigueur.
- Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :

Article L 111-1-4 :

« En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole;
 - aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan d'Occupation des Sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
- les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur

- Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du 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 du Plan.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

LES ZONES :

Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des pointillés et repérées au plan par les indices suivants :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R123-5 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (Article R123-6 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R123-7 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet du chapitre du titre IV.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R123-8 du code de l'urbanisme). Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

A Saint-Witz, les zones urbaines sont :

- UA secteur urbain ancien et centre
- UB secteur urbain pavillonnaire
- UE secteur dédié à la construction d'équipements publics
- UH secteur accueillant activités hôtelières et restaurants
- Uéco secteur d'activités économiques
- Ucart secteur contenant les activités de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies, appelé plus communément « la Cartoucherie » ; ce secteur est soumis à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Les zones à urbaniser sont :

- AU nouveau secteur (au lieu-dit la Haie Jabeline) à vocation résidentielle situé au sud du lotissement Maisonnaie I

CARACTERE DES ZONES :

Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

-La zone UA correspond à la partie ancienne du village, le hameau d'origine. Elle s'organise principalement autour de la séquence ancienne de la D10, la rue de Paris. Peuvent y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant. La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement en front à l'alignement de la rue.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

- UAa qui inclut des commerces de proximité
- UAb susceptible de recevoir plus spécifiquement de l'habitat en petit collectif ; ce sous-secteur est réparti sur quatre lieux :
 - UAb1 situé entre la rue du Haut de Senlis et la rue de la Fontaine aux Chiens
 - UAb2 situé à l'intersection de la rue Robquin et de l'avenue des Joncs
 - UAb3 situé Pavé des Ermites
 - UAb4 situé avenue des Joncs

En plus de son règlement, chacun des sous-secteurs UAb1, UAb2, UAb3 et UAb4 est régi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (respectivement les Pièces 3.1, 3.2, 3.3, et 3.4 du dossier de PLU).

-La zone UB correspond aux secteurs d'extension du hameau historique. Très étendue, c'est la zone UB qui donne aujourd'hui au village son image. Elle comprend l'ensemble des différentes opérations de constructions résidentielles.

La zone est composée de 6 sous-secteurs :

- UBa, le premier lotissement de Saint-Witz (lotissement du Moulin) dont le bâti est assez serré
- UBb : l'ensemble urbain dénommé Domaine Montmélian
- UBc : ce sont les opérations récentes aux lieux-dits Les Longs Lieux (Maisonneraie I) et La Grande Fontaine (la partie pavillonnaire de l'opération Maisonneraie II) ; ce sous-secteur comprend également quelques maisons hors lotissement qui se sont construites sur lot libre le long de la rue de la Fontaine aux Chiens et de l'avenue des Joncs
- UBd : secteur d'habitat intermédiaire et collectif de Maisonneraie II au lieu-dit le Parc de la Muette
- UBp qui comprend les bâtiments du Domanial, deux constructions isolées, les équipements du Domaine de Montmélian (ASLDM) ; les extensions des constructions y seront limitées.
- UBcim, soit les terrains du cimetière où pourront être édifiés des petits bâtiments propres au fonctionnement du cimetière (abris pour les poubelles, local d'accès à l'eau,...).

Peuvent coexister dans la zone UB, généralement en ordre discontinu, de l'habitat, des équipements et des services, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

- La zone UE est une zone dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics.

-La zone Uéco correspond aux secteurs économiques existants ; peuvent s'y installer artisans, services, commerces, équipements, bureaux, entrepôts et industries.

La zone comprend en outre 2 sous-secteurs :

- Uéco-a : secteur économique à vocation logistique situé entre la D16 et le site dit de Guépelle ; peuvent s'y installer équipements, bureaux, entrepôts et industries.
- Uéco-b : secteur bien exposé situé entre la route qui mène à Survilliers et l'autoroute ; peuvent s'y installer artisans, services, commerces, équipements, bureaux, hôtellerie.

- La zone UH correspond à la zone hôtelière. Peuvent s'y installer hôtels et restaurants et activités liées au tourisme ou à la santé.

Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

- La zone AU correspond à un secteur d'extension de constructions neuves situé sur une grande pièce agricole, mais incluse aujourd'hui dans le milieu urbain ; elle se situe dans le prolongement du lotissement récent Maisonneraie I, en bordure de la promenade dite de « la Cascade des Etangs ». Pourront y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

En plus de son règlement, la zone AU est régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

- C'est une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone peut recevoir des constructions et des installations uniquement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

Elle inclut 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ae secteur correspondant à une activité existante de centre équestre; y sont installés des bâtiments propres au fonctionnement de l'activité.
- Le sous-secteur Ap correspondant à un territoire agricole inscrit en protection au SDRIF (respiration paysagère) ; les bâtiments agricoles y sont interdits.
- Le sous-secteur Aa sur lequel est construit un hangar agricole de type industriel. Ce bâtiment n'a plus de fonction agricole depuis longtemps et reste aujourd'hui non affecté ; pour des raisons de conformité urbanistique et pour lutter contre la menace d'insalubrité et d'insécurité de ce lieu, il pourra être affecté à une fonction non nécessairement agricole, sans possibilité d'extension : artisanat et commerce, industrie, entrepôt. Le sous-secteur fait l'objet d'une procédure dite de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ce sous-secteur est inclus dans le périmètre du front urbain défini au PADD.

Une partie de la zone A est exposée aux risques de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies. Cette partie, concernée par les conditions particulières découlant du PPRT de l'établissement, est inconstructible.

La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

- C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles et de pâturage parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, présence d'ancienne carrières souterraines, risques liés à la dissolution naturelle du gypse présent dans le sol, etc.) et de nuisances inhérents aux milieux.

Elle inclut les bois de la Butte de Montmélian, les boisements et les secteurs de dépression pédologique situés au nord du territoire communal (Bois de Gouvat), la « Cascade des Etangs », et les quelques boisements épars en milieu agricole au sud du territoire.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité limitée, le secteur Ng qui correspond au site géologique du Guépelle.

Remarques :

Les emprises ferroviaires de la ligne de Paris-Nord à Lille et l'emprise de l'autoroute ne sont pas associées à des zones spécifiques du PLU, mais sont intégrées aux zones qu'elles traversent. Ainsi, ces zones traversées sont Uéco et A pour les emprises ferroviaires, et A pour l'emprise de l'autoroute. Les règlements de ces zones traversées préservent les possibilités de constructions, d'aménagements et d'équipements, et de réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (Uéco et A) et autoroutier (A).

LES SECTIONS DU REGLEMENT :

Dans chacun des chapitres du règlement, correspondant à chacune des zones, les dispositions réglementaires sont regroupées en deux sections :

- section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II - Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 15)

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Les documents graphiques (plans de zonage) font apparaître en outre :

- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ou en vue de réaliser des programmes de logements au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains classés comme espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysages inscrits au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- L'emprise des secteurs exposés à des risques technologiques (PPRT de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies)

ARTICLE 4 - Application « lot par lot » des dispositions du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - Permis de démolir

Au titre de l'article L 421-27 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération n° 81-07 du conseil municipal en date du 11 octobre 2007.

ARTICLE 7 - Déclaration pour édification des clôtures

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération n°80-07 du conseil municipal en date du 11 octobre 2007.

ARTICLE 8 - Espaces boisés classés

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 341-1 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE 9 - Eléments de paysage à préserver

Le plan de zonage du PLU comporte des éléments de paysage (immeubles bâtis) à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé à l'article R 421-17 que :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R 421-14 à R 421-16... ...les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan

local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

ARTICLE 10 - Protection, risques, nuisances

Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à la variation des teneurs en eau : gonflement sous l'effet des pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du dossier de PLU.

Les zones susceptibles d'être impactées par le risque retrait-gonflement de niveau fort et moyen sont UA, UB, UE, UH et AU.

Les autres zones sont en risque de niveau faible.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » de Saint-Witz indiquant les niveaux de risque par secteur est jointe en annexe du dossier de PLU, avec la plaquette.

Dissolution naturelle du gypse

Le territoire communal comporte, à l'Est au niveau de la colline, des secteurs gypsifères.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état éventuel d'altération de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est interdit dans les secteurs concernés.

La carte 5.4a dans les annexes du PLU indique les zones d'affleurements du gypse. Par précaution, il faut considérer les couches implicitement incluses dans les formes des affleurements comme des zones potentielles de risque. Il importe au constructeur de prendre en compte cette zone étendue qui concerne les zones UA, UB, UH, UE, AU, A et N.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.

Inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les axes de ruissellement identifiés sur la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie située sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Le territoire communal comporte des carrières abandonnées situées au nord du territoire.

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Les zones susceptibles d'être impactées par le risque sont A, Ae et N.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIE

Les zones Ucart, A, Uéco-a et Uéco-b sont concernées par des prescriptions spéciales liées au PPRT de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies. Les secteurs impactés sont identifiés graphiquement au plan de zonage, il convient pour ces secteurs de se reporter au règlement du PPRT joint en annexe du PLU.

ARTICLE 11 - Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones

ARTICLE 12 - Patrimoine archéologiques

Il est rappelé qu'en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique fortuite (Article L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : code du patrimoine : article L 521-1 et suivants – décret 2004-490 du 3 juin 2004).

Est joint en annexe au PLU une carte établie par le département des sites archéologiques et historiques reconnus sur la commune.

ARTICLE 13 - Espaces naturels sensibles

Il est rappelé qu'il existe une zone de veille foncière « Espaces Naturels Sensibles » départementale sur les sablières du site de Guépelle. Le Conseil Départemental est associé au Conseil Régional qui démarre le classement en Réserve Naturelle Régionale de la carrière.

ARTICLE 14 - Patrimoine historique

Il n'existe pas sur le territoire de Saint-Witz d'édifice protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 (monument classé ou inscrit au titre des monuments historiques).

Néanmoins, la commune est concernée par le périmètre de protection de l'église de Survilliers, classée monument historique le 27 juillet 1945 (voir plans de zonage).

ARTICLE 15 - Equipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions ou installations correspondant à des équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles du présent règlement de PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« U »

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel du caractère de la zone :

La zone UA correspond à la partie ancienne du village, le hameau d'origine. Elle s'organise principalement autour de la séquence ancienne de la D10, la rue de Paris. Peuvent y coexister de l'habitat, des équipements et des services, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant. La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement en front continu à l'alignement de la rue.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

- UAa qui inclut des commerces de proximité
- UAb susceptible de recevoir plus spécifiquement de l'habitat en petit collectif ; ce sous secteur est réparti sur quatre lieux :

- UAb1 situé entre la rue du Haut de Senlis et la rue de la Fontaine aux Chiens
- UAb2 situé à l'intersection de la rue Robquin et de l'avenue des Joncs
- UAb3 situé Pavé des Ermites
- UAb4 situé avenue des Joncs

En plus de son règlement, **chacun des sous-secteurs UAb1, UAb2, UAb3 et UAb4 est régi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

(respectivement les Pièces 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 du dossier de PLU)

La zone UA est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt et les silos
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les établissements d'élevage ou d'hébergement des animaux
- Les groupes de garages de plus de six unités, s'ils ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Les terrains de camping
- Les lieux de culte
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les décharges et dépôts permanents de matériau de toute nature
- Toute modification du niveau du terrain naturel de plus 50 cm, hors opération de construction

En sous-secteur UAa, UAb1, UAb2, UAb3 et UAb4 :

- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert

ARTICLE UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux d'au moins 25 % du nombre de logements réalisés. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi les

travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance ni gêne, ni préjudice à l'environnement.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés réduisent la gêne ou le danger provoqué par ces installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

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

Cet accès sur la voie doit être unique. En cas de terrain positionné entre plusieurs voies, il peut y avoir au maximum un accès par voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, 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.

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

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis de gérer l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques, et notamment de la présence de gypse) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite tel qu'indiqué dans la pièce 5.3 « Eléments relatifs aux réseaux » en annexe du dossier de PLU.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

ARTICLE UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - Implantation par rapport aux voies

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions nouvelles ou les extensions doivent être implantées :

- à l'alignement sur rue

- ou en retrait de 6m au minimum de l'alignement sur rue ; dans ce cas, une clôture assure la continuité bâtie sur rue ; cette clôture végétalisée et/ou maçonnée fera entre 1,60 m et 2,00 m.

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles ci-dessus, pourront être réalisées dans le prolongement de la façade existante ou bien en arrière de la ligne virtuelle que forment la façade existante et son prolongement.

Pour toute construction existante en retrait de moins de 6 m de l'alignement sur rue, l'ajout d'un sas d'entrée formant véranda, côté rue, est admis lorsque cet ajout n'excède pas 4 m² d'emprise au sol, et que son emprise n'empiète pas sur le domaine public.

En sous-secteur UAa et UAb :

Les constructions nouvelles ou les extensions doivent être implantées :

- à l'alignement sur rue
- ou en retrait de 4m au minimum de l'alignement sur rue ou de l'emprise des voies existantes ou à créer

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites, ou sur les 2 limites),
- soit avec une marge de recul strict de 2,00 m par rapport à la limite séparative latérale,
- soit à 4 m ou plus de la limite séparative latérale.

En cas d'ouverture, le retrait minimal de la construction par rapport à la limite séparative est de 4 m.

Pour les constructions existantes mal implantées par rapport aux règles édictées ci-dessus, les extensions et les surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du mur existant ou bien en retrait de la ligne virtuelle que forment le mur existant et son prolongement.

En sous-secteur UAa :

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative (sur l'une des 2 limites, ou sur les 2 limites),
- soit à 2,50 m ou plus de la limite séparative.

Pour chaque sous-secteur UAb :

L'implantation de la construction doit se faire comme indiqué à l'OAP du sous-secteur concerné.

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

En sous-secteur UAb, cette règle ne s'applique pas.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 15 m² pour chacun.

Dans les sous-secteurs UAa et UAb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions

Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),

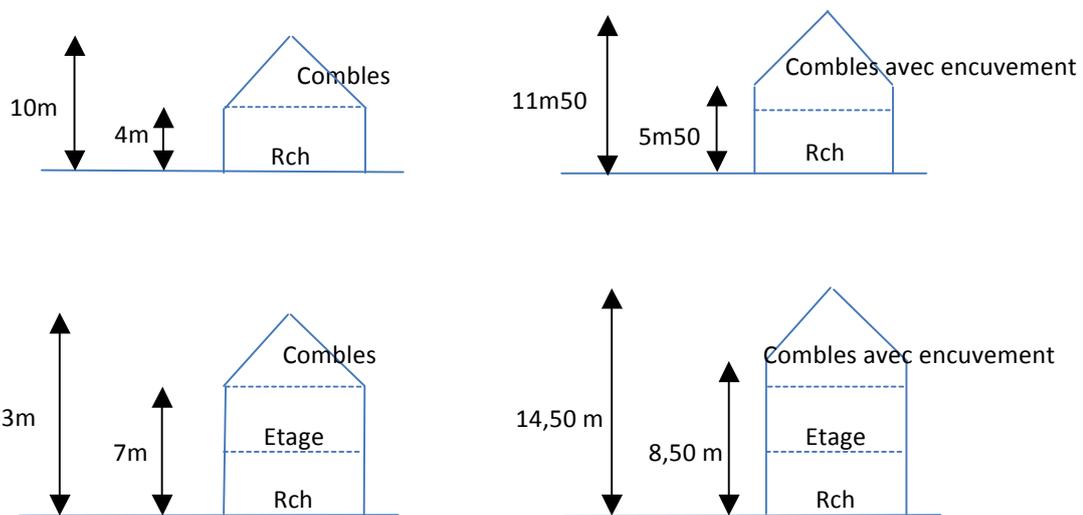
- en R+1+Combles
- en R+1+Combles avec encuvement

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

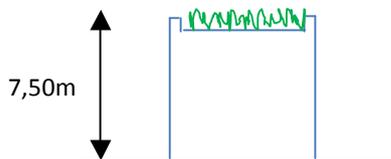
Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles avec encuvement doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 8,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 14,50 m maximum.



Seules les toitures terrasses végétalisées sont admises, et uniquement pour les constructions en rez-de-chaussée et les constructions en R+1. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 7,50 mètres mesurée à l'acrotère.



La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excèdera pas 3 mètres.

En sous-secteur UAb :

Seuls sont admis les gabarits,

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage)
- en R+1+Combles
- en R+1+Combles avec encuvement
- en R+2+Combles

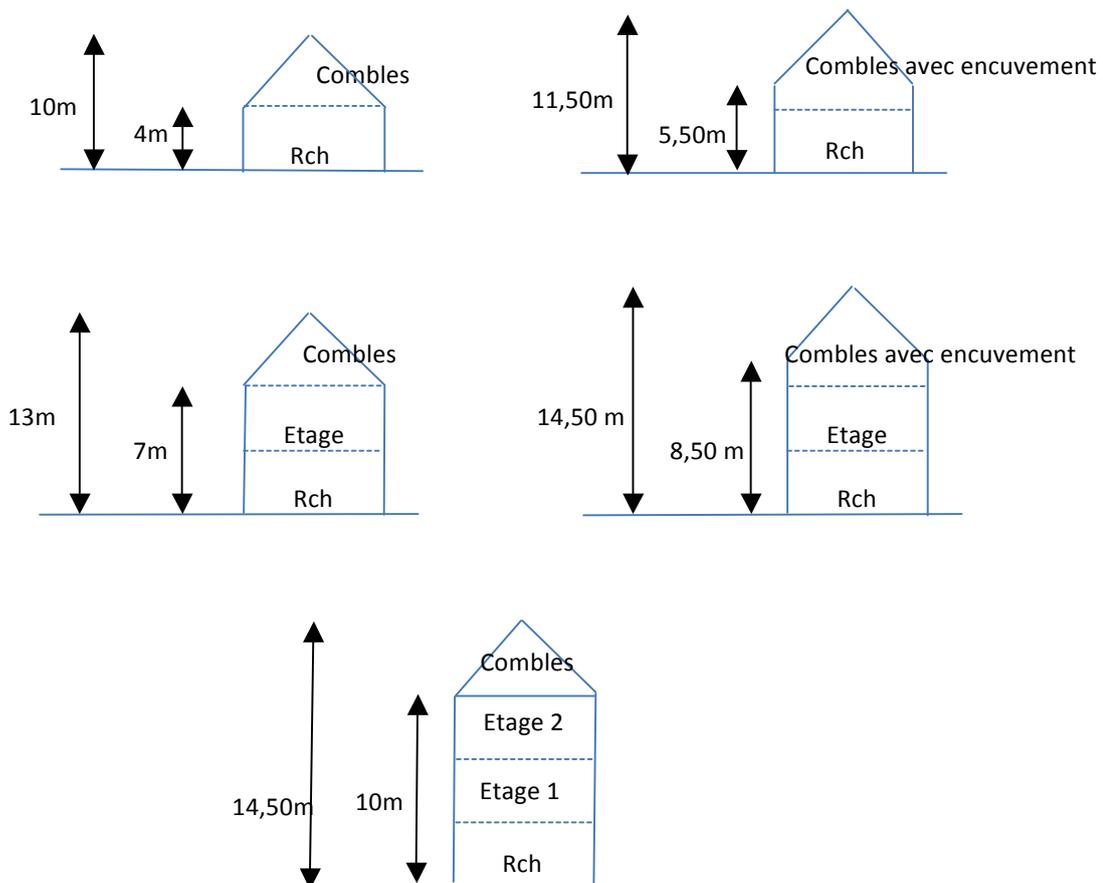
Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles avec encuvement doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 8,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 14,50 m maximum.

Les constructions en R+2+combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 10 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 14,50 m maximum.



Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toits terrasses sont interdits.

NOTA : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions peuvent être édifiées perpendiculairement à la rue. En ce cas, la largeur maximale de la façade sur rue est de 6 m. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues cette règle ne s'applique pas.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont autorisés avec prescription de réalisation d'une étude de sol.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés bruts de projection.
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles
- Les habitations type yourte, tente, mobil home
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

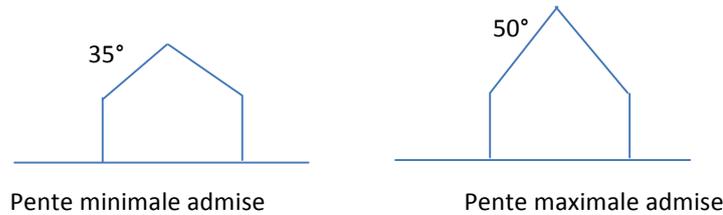
Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

LES TOITURES

a) Pentas de toitures :

Les toitures des constructions seront généralement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

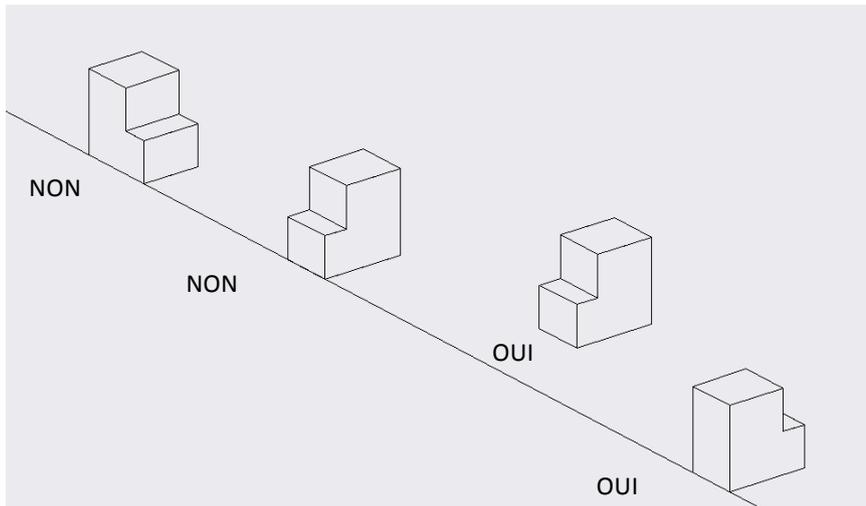
Les toitures à 4 pans sont autorisées. Les pentes seront comprises entre 35° et 50°.



Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les constructions à toitures en terrasse végétalisée, édifiées à l'alignement sur rue, ne pourront avoir, sur la façade donnant sur la rue et sur les façades latérales, de décrochement correspondant à une rupture d'étage comme indiqué ci-dessous :



Les pentes des petites constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à une pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale, qu'elles aient moins de 30 m² d'emprise au sol, et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

b) Couverture :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture.

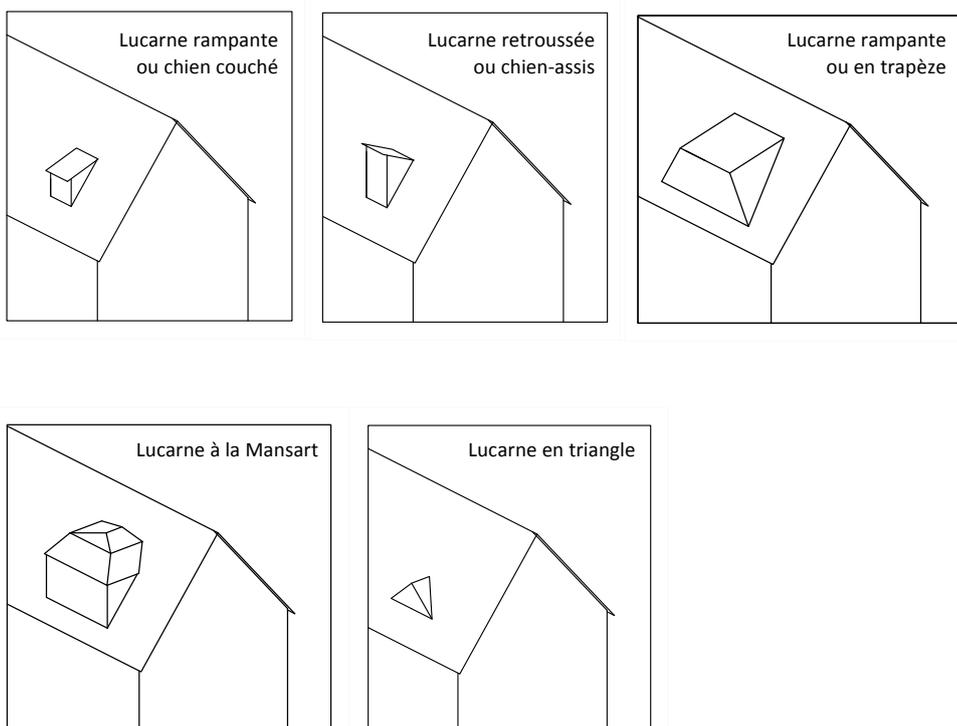
Les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un autre matériau d'aspect similaire à ces matériaux.

c) Ouvertures et éléments de toiture :

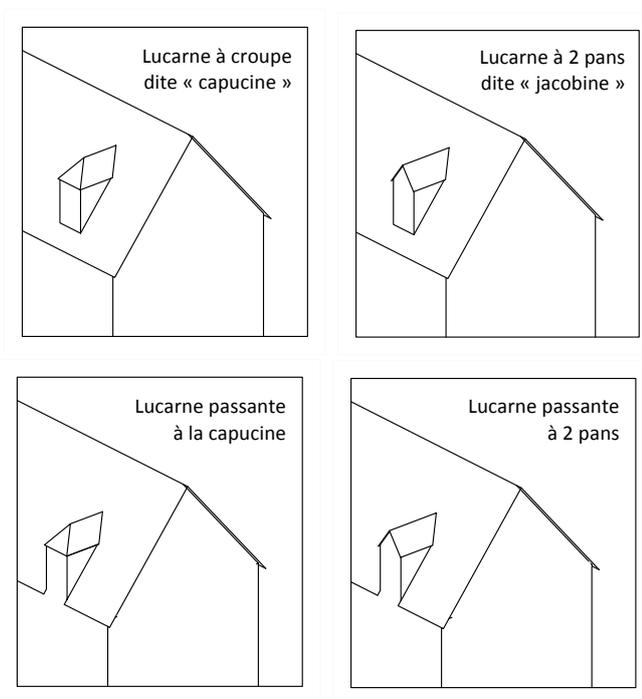
Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Types de lucarnes interdites :

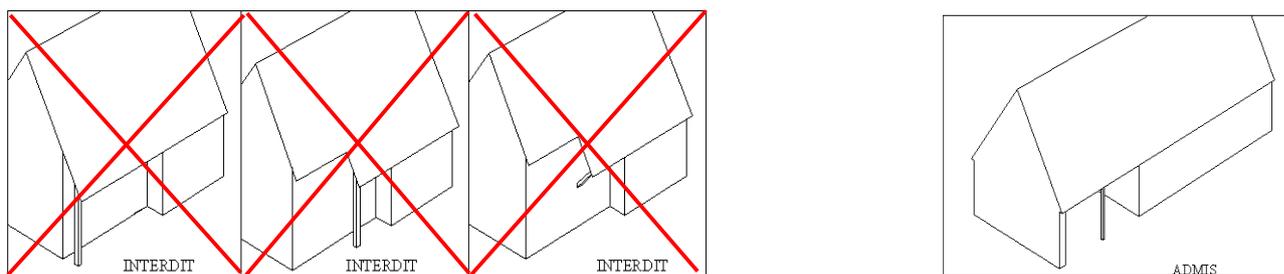


Exemples de lucarnes autorisées :



LES MURS

Sur rue, les piliers, poteaux et jambes de force en façade sont interdits sauf dans le cas exposé sur le schéma ci-dessous à droite :



Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

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

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

LES OUVERTURES

Les persiennes en acier peint sont autorisées.

Les coffres de volets roulants doivent être encastrés et n'occulent pas la partie haute des fenêtres.

Les portes de garage seront pleines, sans oculus.

GARAGES ET ANNEXES

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis la rue.

LES CLOTURES

a) Généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

b) Clôtures sur rue

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles auront une hauteur comprise entre 1.60m et 2,00 m.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent
- en béton blanc ou clair de finition très soignée
- recouvert d'enduit (tonalité neutre) avec un couronnement en pierre de taille ou d'aspect équivalent, en béton blanc ou d'aspect équivalent
- ou constituées d'une grille métallique ou d'un grillage métallique entre poteaux, doublé d'une haie vive d'essence courante

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront peints de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron... en évitant les couleurs vives et criardes.

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

c) Clôtures en limite séparative

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Si les clôtures ne sont pas en continuité du bâti, elles peuvent être constituées d'une haie ou d'un grillage ou de bois, hauteur maximale: **1,60 m**.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules

Concernant le stationnement des véhicules motorisés légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les logements collectifs non sociaux :

- 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus

Pour les logements locatifs sociaux :

- une place par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

Pour les hôtels et hébergements hôteliers :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce et pour les restaurants :

- non réglementé

Concernant le stationnement des vélos

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Pour les constructions à usage de bureaux :

-1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher :

-à minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires :

-1 place pour douze élèves.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Les terrains disposant de plus de 400 m² doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Les terrains disposant de moins de 400 m² d'espace libre après construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel du caractère de la zone :

La zone UB correspond aux secteurs d'extension du village. Très étendue, c'est la zone UB qui donne son image au village. Elle comprend l'ensemble des différentes opérations de constructions résidentielles.

La zone est composée de 6 sous-secteurs :

UBa : le premier lotissement de Saint-Witz, lotissement du Moulin, dont le bâti est très serré

UBb : l'ensemble urbain dénommé Domaine de Montmélian

UBc : ce sont les opérations récentes aux lieux-dits « Les Longs Lieux » (Maisonneraie I), et « la Grande Fontaine » (Maisonneraie II).

UBd : secteur d'habitat intermédiaire et collectif « le Parc de la Muette »

UBp : les bâtiments du Domanial, deux constructions isolées, les équipements du Domaine de Montmélian (ASLDM) ; les extensions des constructions y seront limitées.

UBcim : les terrains du cimetière où pourront être édifiés des petits bâtiments propres au fonctionnement du cimetière (abris pour les poubelles, local d'accès à l'eau,...).

Peuvent coexister dans la zone UB, généralement en ordre discontinu, de l'habitat, des équipements et des services, si ceux-ci sont faciles à intégrer dans la structure bâtie existante.

La zone UB est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt et les silos
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les établissements d'élevage ou d'hébergement des animaux

- Les groupes de garages de plus de six unités, s'ils ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation
- Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les lieux de culte
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les décharges et dépôts permanents de matériau de toute nature
- Toute modification du niveau du terrain naturel de plus 50 cm, hors opération de construction

En sous-secteur UBcim :

- En plus des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessus seront interdits les habitations, les commerces, les activités artisanales, les hébergements hôteliers

En sous-secteur UBc :

- A l'intérieur du périmètre indiquant la présence d'un drain, et dessiné au plan de zonage : toute construction, terrassement et modification du terrain naturel en fond des terrains en limites nord et ouest de la Maisonnaie II

ARTICLE UB 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements, qu'ils soient collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux d'au moins 25 % du nombre de logements réalisés. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure. Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance ni gêne, ni préjudice à l'environnement.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés réduisent la gêne ou le danger provoqué par ces installations.

En sous-secteur UBp :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, d'hébergement de personnes (type gîte, chambre d'hôtes,...) ou de loisir et de détente dans la mesure où ces extensions n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher pour chaque terrain
- Les annexes à l'habitation type abris de jardin, auvent, serre de jardin, inférieures à 20 m²
- La réparation et la réfection des constructions et ouvrages existants
- La reconstruction des constructions à identité de surface de plancher en cas de sinistre
- Les extensions des équipements dans la mesure où ces extensions n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher

En sous-secteur UBcim :

- Les constructions, installations, équipements et stationnements nécessaires au cimetière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

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

Cet accès sur la voie doit être unique. En cas de terrain positionné entre plusieurs voies, il peut y avoir au maximum un accès par voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, 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.

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

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis de gérer l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques, et notamment de la présence de gypse) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite tel qu'indiqué dans la pièce 5.3 « Eléments relatifs aux réseaux » en annexe du dossier de PLU.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement en sous-terrain.

ARTICLE UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - Implantation par rapport aux voies

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

En sous-secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,5 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue.

En cas d'implantation sur un terrain à l'angle de deux voies, ce retrait est réduit à 2 m depuis l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

En sous-secteur UBb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue.

En cas d'implantation sur un terrain à l'angle de deux voies, ce retrait est réduit à 2,50 m depuis l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

En sous-secteur UBc :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue.

En cas d'implantation sur un terrain à l'angle de deux voies, ce retrait est réduit à 2,50 m depuis l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.

En sous-secteur UBd :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue.

En cas d'implantation sur un terrain à l'angle de deux voies, ce retrait n'est pas réglementé du côté de la voie qui ne possède pas d'accès ; il est réglementé en revanche du côté de la voie qui possède l'accès.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd, pour les constructions existantes mal implantées par rapport aux règles édictées ci-dessus, les extensions et les surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du mur existant ou bien en retrait de la ligne virtuelle que forment le mur existant et son prolongement.

En sous-secteurs UBp et UBcim :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 1 m ou plus par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

En sous-secteur UBa :

L'implantation de la construction doit se faire à 2 m ou plus de la limite séparative latérale.

En cas d'ouverture, ce retrait minimal est porté à 4 m.

En sous-secteur UBb :

L'implantation de la construction doit se faire à 2,50 m ou plus de la limite séparative latérale.

En cas d'ouverture, ce retrait minimal est porté à 4 m.

En sous-secteur UBc :

L'implantation de la construction doit se faire à 2,50 m ou plus de la limite séparative latérale.

En cas d'ouverture, ce retrait minimal est porté à 4 m.

En sous-secteur UBd :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1 m ou plus par rapport à la limite séparative.

Pour les secteurs UBa, UBb, UBc, pour les constructions existantes mal implantées par rapport aux règles édictées ci-dessus, les extensions et les surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du mur existant ou bien en retrait de la ligne virtuelle que forment le mur existant et son prolongement.

Dans tous les cas il n'y a pas d'ouverture possible sur un mur situé à moins de 4 m de la limite séparative.

En sous-secteurs UBp :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 2 m ou plus par rapport à la limite séparative.

En sous-secteurs UBcim :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1 m ou plus par rapport à la limite séparative.

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 5 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

En sous-secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 15 m² pour chacun.

En sous-secteurs UBb:

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 250 m².

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 15 m² pour chacun.

En sous-secteurs UBc :

L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 200 m².

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 15 m² pour chacun.

En sous-secteurs UBd :

Pour les terrains inférieurs à 200 m², l'emprise au sol des constructions (compris abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin) est limitée à 60%, et pour les terrains de plus de 200 m², l'emprise au sol des constructions (compris abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin) est limitée à 40%.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

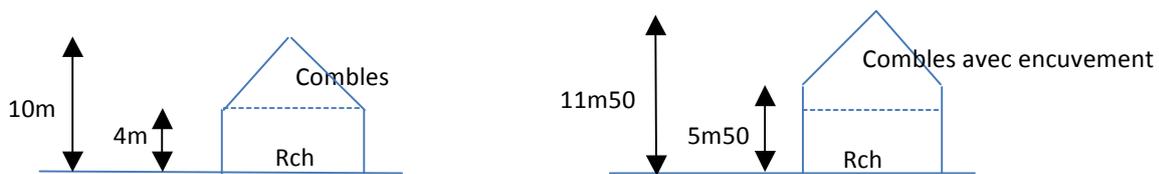
En sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBp :

Seuls sont admis les gabarits :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage)

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.



En sous-secteur UBd :

Seuls sont admis les gabarits :

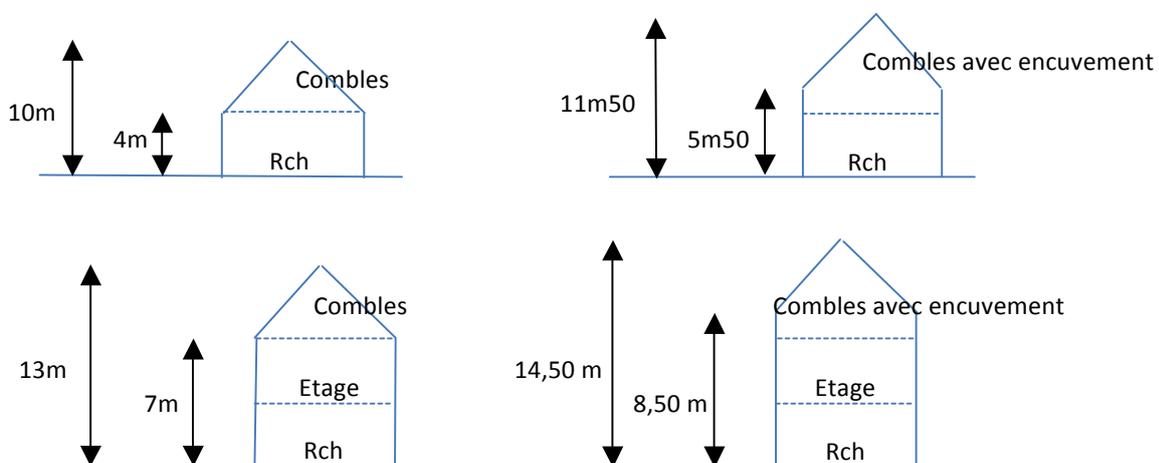
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage),
- en R+1+Combles
- en R+1+Combles avec encuvement

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles avec encuvement doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 8,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 14,50 m maximum.



La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excèdera pas 3 mètres.

En sous-secteur UBcim :

Non réglementé.

Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions peuvent être édifiées perpendiculairement à la rue. En ce cas, la largeur maximale de la façade sur rue est de 6 m. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues cette règle ne s'applique pas.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles
- Les habitations type yourte, tente, mobil home
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

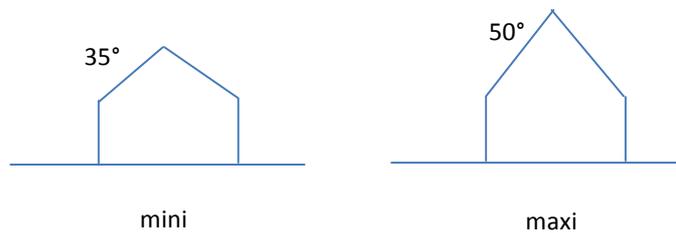
En sous-secteur UBd :

Les vérandas sont interdites.

LES TOITURES

a) Pentés de toitures :

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.



Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à une pente unique comprises entre 12° et 30°. A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale, qu'elles aient moins de 30 m² d'emprise au sol, et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Dans les sous-secteurs où elles sont autorisées, les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

En sous-secteur UBcim : non réglementé

b) Couverture :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture.

Dans les sous-secteurs où les vérandas sont autorisées, les panneaux de remplissage des vérandas sont en verre ou en matériaux translucides. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un autre matériau d'aspect similaire à ces matériaux.

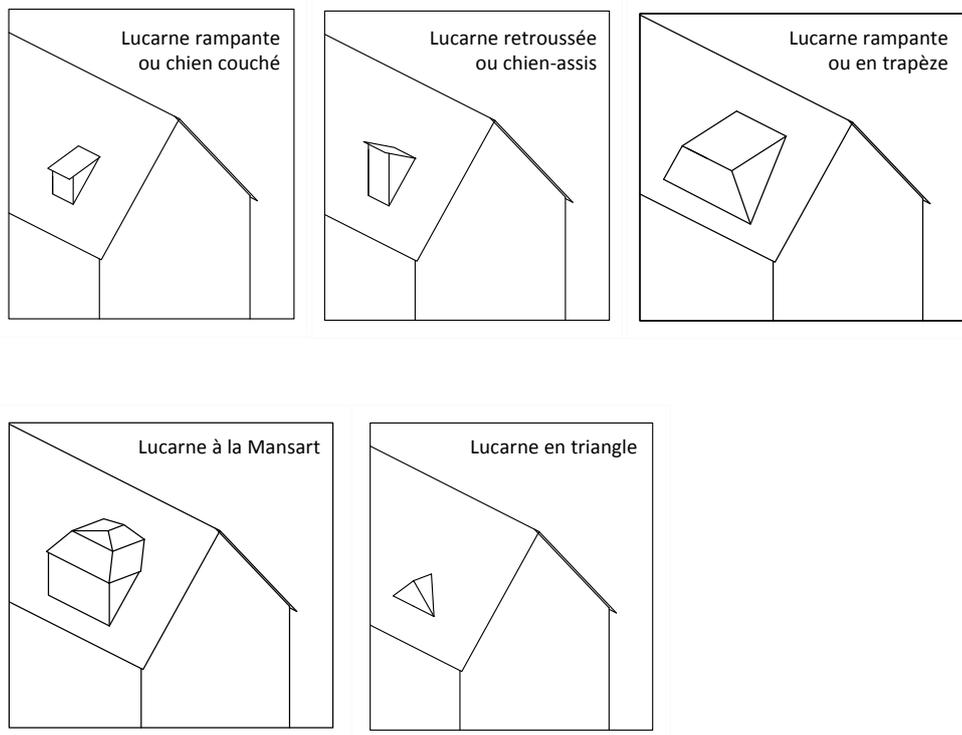
En sous-secteur UBcim : non réglementé

c) Ouvertures et éléments de toiture :

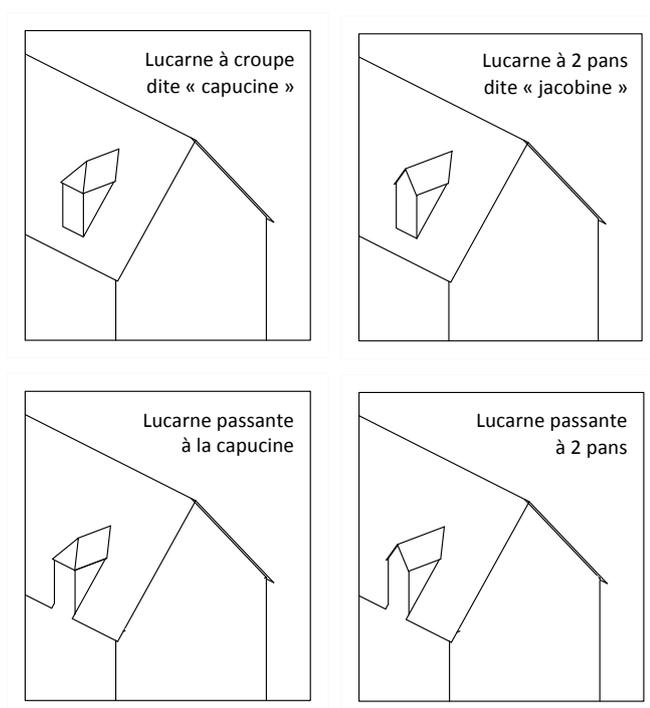
Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées :



LES MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions et les parties restant apparentes de soubassements des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

LES OUVERTURES

Non réglementé.

GARAGES ET ANNEXES

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

LES CLOTURES

a) Généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

b) Clôtures sur rue

En sous-secteur UBa et UBp:

Si une clôture est réalisée, elle le sera à l'alignement sur la rue. Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

Elles peuvent être :

- en pierre ou en matériau d'aspect équivalent
- en brique ou en matériau d'aspect équivalent
- en béton blanc ou clair de finition très soignée
- recouvert d'enduit (se reporter au nuancier en vigueur dans le lotissement)
- constituées d'une grille métallique doublées ou non d'une haie vive d'essence locale
- constituées d'un grillage métallique entre poteaux doublé obligatoirement d'une haie vive d'essence locale
- entièrement composées de végétaux

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront peints de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron... en évitant les couleurs vives.

Les clôtures peuvent être maçonnées sur toute leur hauteur ou bien édifiées sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une clôture légère ayant la forme :

- d'une grille doublée ou non d'une haie vive
- d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive
- ou de lisses horizontales ou verticales dont la matière n'est pas réglementée, doublées ou non d'une haie vive

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

En sous-secteurs UBb :

Si une clôture est réalisée, elle le sera, sous forme de haie végétalisée, à l'alignement sur la rue ou dans le prolongement de la façade côté rue de l'habitation. Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

En sous-secteurs UBc :

Si une clôture est réalisée, elle le sera, sous forme de haie végétalisée, dans le prolongement de la façade côté rue de l'habitation. Elle aura une hauteur inférieure à 1,60 m.

En sous-secteur UBd:

Les clôtures sont uniquement végétales et ont une hauteur inférieure à 0,50 m.

En sous-secteur UBcim :

Les clôtures sur rue ne sont pas réglementées.

c) Clôtures en limite séparative

Elles peuvent être constituées d'une haie ou d'un grillage ou de bois, hauteur maximale: **1,60 m**.

En sous-secteur UBcim :

Les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'installation d'antennes paraboliques doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les logements locatifs sociaux :

- une place par logement

Pour les constructions à usage de bureaux :

- au moins 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher

Pour les hébergements hôteliers :

- au moins 1 place par chambre

Pour les constructions à usage de commerce et pour les restaurants :

- non réglementé

En sous-secteur UBcim :

- Non réglementé

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Les terrains disposant de plus de 400 m² doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Les terrains disposant de moins de 400 m² d'espace libre après construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.).

En sous-secteur UBcim :

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Rappel du caractère de la zone :

La zone UE est une zone dédiée à la réalisation d'équipements et de bâtiments publics.

La zone UE est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les habitations non liées au gardiennage ou au fonctionnement des équipements
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt et les silos
- Les établissements d'élevage ou d'hébergement des animaux
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les décharges et dépôts permanents de matériau de toute nature

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins

nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne, ni danger pour les habitants, ni préjudice à l'environnement.

-L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus de nuisance, gêne ou danger provoqué par ces installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 l'enlèvement des déchets ménagers, 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.

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

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis de gérer l'infiltration de celles-ci, si la

nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite tel qu'indiqué dans la pièce 5.3 « Eléments relatifs aux réseaux » en annexe du dossier de PLU.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

ARTICLE UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementée.

ARTICLE UE 6 - Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou avec un retrait de 2 m minimum.

Lorsqu'il existe sur le terrain des constructions implantées à moins de 2 m de l'alignement, les nouvelles constructions pourront être édifiées dans la continuité des façades de ces constructions existantes.

Voie à créer : la limite de l'emprise de l'emplacement réservé pour la création de voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites, ou sur les 2),
- soit à 2 m ou plus de la limite séparative latérale.

Les surélévations sont possibles dans les limites de l'article UE 10 pour les constructions mal implantées par rapport aux règles édictées ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions seront limitées à 12 m à l'égout du toit.

Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés bruts de projection.
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

Les toitures, les murs, les ouvertures, les garages et les annexes ne sont pas réglementés.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules

A moins d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant le stationnement des vélos

Pour les établissements scolaires :

-1 place pour douze élèves.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, noisetier, etc.).

ARTICLE UE 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Rappel du caractère de la zone :

La zone UH correspond à la zone hôtelière. Peuvent s'y installer hôtels, restaurants et activités liées au tourisme ou à la santé.

La zone UH est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à vocation artisanale
- Les commerces hormis les hébergements hôteliers et touristiques et les restaurants
- Les lieux de culte
- Les établissements d'élevage ou d'hébergement des animaux
- Les entrepôts et les silos
- Les industries
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes
- L'exploitation de carrières
- Les décharges et dépôts permanents de matériau de toute nature

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les restaurants
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires au développement de l'entreprise et qu'elles ne génèrent ni nuisance, ni gêne ni danger pour les populations, ni préjudice à l'environnement.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ne génèrent pas plus ou réduisent la nuisance, la gêne ou le danger provoqués par ces installations.
- Les équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux travaux de construction autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile, exception faite du RD10 sur lequel aucun accès n'est autorisé.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets, 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.

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

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis de gérer l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques, notamment de la présence de gypse), ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite tel qu'indiqué dans la pièce 5.3 « Eléments relatifs aux réseaux » en annexe du dossier de PLU.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de conventions d'entretien.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement en sous-terrain.

ARTICLE UH 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementée.

ARTICLE UH 6 - Implantation par rapport aux voies

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des

règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- avec une marge de recul de 10 m minimum de la limite d'emprise d'une voie privée ou communale
- avec une marge de recul de 30m minimum de la limite d'emprise d'une voie départementale

Voies à créer : la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour la création de voie se substitue à l'alignement.

Aucune règle n'est imposée aux bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres (ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette marge de recul, les ouvrages en saillie sur les façades, non clos et n'excédant pas 0,80 m de profondeur, comme les auvents, balcons, débords de toitures, etc...)

Les constructions autorisées ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation (liée et nécessaire au fonctionnement d'une activité).

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, et qui ne respectent pas les règles d'implantation énoncées à l'article UH 7, les modifications et extensions peuvent être autorisées dans la mesure où la distance par rapport aux limites séparatives n'est pas diminuée, et que ces modifications et extensions ne viennent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation (liée et nécessaire au fonctionnement d'une activité).

Aucune règle n'est imposée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

La distance entre différentes constructions à usage d'habitation autorisées, ou la distance entre une construction à usage d'habitation autorisée et toute autre construction, doit être au minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les modifications et extensions de bâtiments existants sous réserve que ne soit diminuée ni la distance entre différentes constructions à usage d'habitation autorisées ni la distance entre construction à usage d'habitation autorisée et tout autre construction.

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

La règle du présent article ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Un dépassement est autorisé pour les éléments techniques ou fonctionnels.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni pour les équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

Nota : dans tous les cas ci-dessus, la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

Les toits sont soit à pentes, soit à toitures terrasses.

L'inclinaison minimale des toitures à pentes est de 20°.

La coloration majeure de l'ensemble est conforme à la tradition locale : toutes les nuances de la pierre de l'Île-de-France sont acceptables (blanc gris, blanc sable...).

Les matériaux des murs et parois extérieurs seront conformes à la tradition locale (pierre ou matériau similaire, enduit de pierre ou enduit ton pierre).

Les rez-de-chaussée :

Les rez-de-chaussée pourront être composés de matériaux contemporains, verrières, mur-rideau, métal.

Les éléments particuliers du rez-de-chaussée peuvent être de couleurs différentes, en restant toutefois dans une tonalité naturelle et sourde (bleu profond, vert sombre, gris, noir...) à l'exclusion des couleurs trop voyantes (jaune vif, rouge vif, etc...)

ARTICLE UH 12 - Stationnement des véhicules

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

Le stationnement des vélos et des cycles devra aussi tenir compte des prescriptions ci-dessous.

Hôtels :

- VL :
- 1 place par chambre
- cars :
- 1 emplacement d'arrêt car devant l'hôtel
- 1 place car par tranche de 100 chambres
- vélos et cycles :
- 1 place pour 10 chambres

Restaurants :

- VL :
- 1 place pour 10 m² de salle
- vélos et cycles :
- 1 place pour 50 m² de salle

Etablissements de services :

- VL :
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- vélos et cycles :
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Constructions à usage d'habitation autorisées :

- VL :
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
- vélos et cycles :
- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Activités de plus de 500 m² de surface de plancher :

- vélos et cycles :
- à minima une place pour dix employés.

ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations

On plantera 1 arbre de moyenne tige entre 100 m² et 400 m² de surface libre de terrain, et au-dessus de 400 m² 1 arbre de moyenne tige par tranche de 200 m².

ARTICLE UH 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UH 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UECO

Rappel du caractère de la zone :

La zone Uéco correspond aux secteurs économiques existants.

La zone comprend 2 sous-secteurs :

Uéco-a : secteur économique à vocation logistique situé entre la D16 et le site dit de Guépelle ; peuvent s'y installer équipements, bureaux, entrepôts et industries (dans la limite des contraintes du PPRT – voir plan de zonage).

Uéco-b : secteur situé entre la route qui mène à Survilliers et l'autoroute ; peuvent s'y installer artisans, services, commerces, équipements, bureaux, hôtellerie (dans la limite des contraintes du PPRT – voir plan de zonage).

Les parties des sous-secteurs Uéco-a et Uéco-b sont impactées par le règlement du Plan de Prévention des Risques technologiques de l'établissement NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIES.

Une partie du sous-secteur Uéco-b est susceptible d'être concernée par la servitude SUP concernant la maîtrise des risques autour des canalisations des transports de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (voir dossier 5.1, carte des servitudes).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uéco 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes
- Les lieux de culte

En sous-secteur Uéco-a :

En plus des occupations et utilisations interdites en zone Uéco,

- Les commerces
- Les constructions à vocation artisanale

- Les hébergements hôteliers

En sous-secteur Uéco-b :

En plus des occupations et utilisations interdites en zone Uéco

- Les entrepôts

ARTICLE Uéco 2 - Occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- La modification et la surélévation des ouvrages de transport d'électricité « HTB » pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux travaux de construction autorisés.
- La reconstruction en cas de sinistre, au plus à égalité de surface de plancher.
- Les travaux d'entretien, d'aménagement et d'extensions, sur les immeubles et ouvrages existants avant la mise en vigueur du PLU, dans la mesure où l'importance des travaux envisagés ne remettent pas en cause l'aménagement global futur de la zone d'activités.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- Les constructions, aménagements, équipements, installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les dépôts temporaires ou définitifs liés à la construction et à l'exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de constructions et à l'exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire.

En sous-secteur Uéco-b :

- Les constructions et installations autorisées ci-dessus et concernées par la servitude SUP relative à la maîtrise des risques autour des canalisations des transports de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, sous condition d'établir aussi toutes les études et demandes d'autorisation nécessaires préalables.

ARTICLE Uéco 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 l'enlèvement des déchets, 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.

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

Les terrains situés de part et d'autre de l'avenue de la Pépinière, de la rue de la Ferme St Ladre et de la rue de la lucarne St Lazare auront obligatoirement leur accès sur ces voies. Tout autre accès est interdit à l'exception des accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces règles d'accès et de voirie ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux lignes de transport d'électricité « HTB ».

ARTICLE Uéco 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

En Uéco-b, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif, les dispositifs d'assainissement individuels sont admis.

- Eaux usées industrielles et assimilées :

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA), au Code de la santé Publique (article L.1331-10) et au Code Général des Collectivités territoriales (articles L2224-5 et L2224-8), le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques, après sollicitation de l'avis du syndicat des eaux en charge depuis la zone concernée du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

En Uéco-b, à défaut de branchement possible et autorisé sur le réseau collectif, les eaux industrielles et assimilées (effluents) seront obligatoirement stockées et évacuées selon la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...) il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis de gérer l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite tel qu'indiqué dans la pièce 5.3 « Eléments relatifs aux réseaux » en annexe du dossier de PLU.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

ARTICLE Uéco 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementée.

ARTICLE Uéco 6 - Implantation par rapport aux voies

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

A l'exception des postes de gardes et des dispositifs de contrôle d'accès et assimilés qui pourront être construits en limite de l'alignement sur la voie publique, les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge de recul de 10 m minimum de la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du domaine ferroviaire.

Marge de recul : interdiction de toutes constructions à usage d'habitation ou d'hébergement des personnes sur une distance de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, et qui ne respectent pas les règles d'implantation actuelle, les modifications et extensions peuvent être autorisées dans le prolongement et au nu de la façade donnant du côté de la voie publique.

Aucune règle n'est imposée aux bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

Ces règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB ».

ARTICLE Uéco 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des

règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions peuvent être :

- implantées sur la limite séparative latérale ou sur la limite séparative de fond de terrain
- ou implantées avec une marge de recul au moins égale à 6 mètres (ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette marge de recul, les ouvrages en sailli sur les façades, non clos et n'excédant pas 0,80 m de profondeur, comme les auvents, balcons, débords de toitures, etc...)

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins de toute habitation.

Les constructions à usages d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, et qui ne respectent pas les règles d'implantation énoncées à l'article Uéco 7, les modifications et extensions peuvent être autorisées dans la mesure où la distance par rapport aux limites séparatives n'est pas diminuée, et que ces modifications et extensions ne viennent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Aucune règle n'est imposée pour les bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

Ces règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB ».

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

La distance entre différentes constructions à usage d'habitation autorisées, ou la distance entre une construction à usage d'habitation et toute autre construction, doit être au minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les modifications et extensions de bâtiments existants.

ARTICLE Uéco 9 - Emprise au sol

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

La règle du présent article ne s'applique pas aux bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

Il n'y a pas de règle d'emprise au sol pour les lignes de transport d'électricité « HTB ».

ARTICLE Uéco 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Un dépassement est autorisé pour les éléments techniques ou fonctionnels.

Nota : la hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dépassant les hauteurs autorisées sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE Uéco 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE Uéco 12 - Stationnement des véhicules

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

Le stationnement des vélos et des cycles devra aussi tenir compte des prescriptions ci-dessous.

Hôtels :

- VL :
 - 1 place par chambre
- cars :
 - 1 emplacement d'arrêt car devant l'hôtel
 - 1 place car par tranche de 100 chambres
- vélos et cycles :
 - 1 place pour 10 chambres

Restaurants :

- VL :
 - 1 place pour 10 m2 de salle
- vélos et cycles :
 - 1 place pour 50 m2 de salle

Activités artisanales :

- VL :
 - 1 place pour 40 m2 de surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m2 de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
- vélos et cycles :
 - 1 place pour 40 m2 de surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m2 de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

Bureaux :

- VL :
 - 1 place pour 40 m2 de surface de plancher
- vélos et cycles :
 - 1 place pour 40 m2 de surface de plancher

Commerces :

- VL :
 - 4 place pour 100 m2 de surface de plancher
- vélos et cycles :
 - 1 place pour 40 m2 de surface de plancher

Constructions à usage d'habitation autorisées :

- VL :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
- vélos et cycles :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Activités de plus de 500 m2 de surface de plancher :

- vélos et cycles :
 - à minima une place pour dix employés.

ARTICLE Uéco 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE Uéco 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Uéco 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

Cette règle ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne respectant pas la règle précitée sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCART

Rappel du caractère de la zone :

La zone Ucart correspond au secteur d'implantation de l'établissement NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIES à l'origine du risque technologique. Il inclut l'emprise foncière du site NCS.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ucart 1 - *Occupations et utilisations du sol interdites*

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

- Les constructions nouvelles, la réalisation d'aménagement, d'ouvrages et d'extensions de constructions existantes.

ARTICLE Ucart 2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les projets liés à l'établissement à l'origine du risque technologique, sous réserve de l'application du PPRT et des autres réglementations.

ARTICLES Ucart 3 à Ucart 13

Les interdictions, conditions et prescriptions particulières d'utilisation ou d'exploitation du site sont fixées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de la société NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIES.

Article Ucart 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ucart 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Rappel du caractère de la zone :

La zone AU correspond à un secteur d'extension de constructions neuves situé sur une grande pièce agricole, mais incluse aujourd'hui dans le milieu urbain ; elle se situe dans le prolongement du lotissement récent des Longs Lieux (Maisonneraie I), en bordure de la promenade dite de « la Cascade des Etangs ». Pourront y coexister de l'habitat, des commerces, des équipements et des services, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

Certaines règles se rapportent plus spécifiquement :

- à l'habitat en maison individuelle
- à l'habitat intermédiaire (maisons de ville, maisons en bande, ...)
- à l'habitat en petit collectif

La zone AU est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

La zone est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (Pièce 3.5 du dossier de PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions ayant fonction d'entrepôt et les silos

- Les hôtels
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les établissements d'élevage ou d'hébergement des animaux
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur
- Les lieux de culte
- Les postes de distribution de carburant
- L'exploitation de carrières
- Les décharges et dépôts permanents de matériaux de toute nature

ARTICLE AU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation :
 - sous réserve que les opérations ou projets, pris sur l'ensemble du périmètre de la zone, présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux d'au moins 35% du nombre de logements réalisés ;
 - et sous réserve que chaque opération ou projet, pris séparément, ne compromette pas l'objectif minimum de 35% de logements locatifs sociaux qui s'applique à la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles ne génèrent ni nuisance ni gêne, ni préjudice à l'environnement.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés réduisent la gêne ou le danger provoqué par ces installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, 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.

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

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

- Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite, la zone présentant des risques dus à la présence de gypse.

Pour tout projet (construction, réhabilitation, extension...), les solutions de gestion des eaux pluviales et de leur stockage pourront être effectuées selon deux niveaux :

-Soit, par stockage collectif avec mise en place d'ouvrages communs tels que bassins de retenue, stockage souterrain (canalisations, bassins enterrés, etc...), ou à l'aide de techniques alternatives mais sans infiltration dans le sol (noues, tranchées, etc...)

-Soit par stockage individuel à la parcelle avec mise en place de mini stockage,

avec restitution différée vers le réseau public d'eaux pluviales.

La restitution au réseau public des eaux pluviales respectera le débit de fuite indiqué dans la pièce 5.3 « Eléments relatifs aux réseaux » en annexe du dossier de PLU.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le réseau public des eaux pluviales avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement en sous-terrain.

ARTICLE AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation par rapport aux voies

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Pour la maison individuelle :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise prévue pour les voies à réaliser.

En cas d'implantation sur plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie d'accès.

Les maisons en bande et le collectif :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement sur rue soit en retrait d'1 m au minimum par rapport à l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise prévue pour les voies à réaliser.

En cas d'implantation sur plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie d'accès.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Pour la maison individuelle :

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites),
- soit à 2 m ou plus de cette limite.

Les maisons en bande :

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit à 2 m ou plus de cette limite.

Pour le collectif :

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit à 3 m ou plus de cette limite.

Quelque soit le type d'habitat, en cas d'ouverture, le retrait minimal de la construction par rapport à la limite séparative est porté à 6 m.

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

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle de recul ne s'applique pas entre une construction principale à usage d'habitation et les annexes à l'habitation tels que garage pour le stationnement des véhicules, local vélos, abri de jardin, serre de jardin.

Les maisons en bande :

Cette distance de 4m peut être réduite à 2,50m si une seule des deux façades construites en vis-à-vis comporte des vues.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des

règles du PLU s'appliquent « lot par lot » après division et non pas au regard de l'assiette de l'ensemble du projet.

Pour la maison individuelle :

L'emprise au sol n'est réglementée que pour les abris de jardin, les abris pour vélos et les serres de jardin. Cette emprise n'excèdera pas 15 m² pour chacun.

Les maisons en bande et le collectif :

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

Définition des hauteurs :

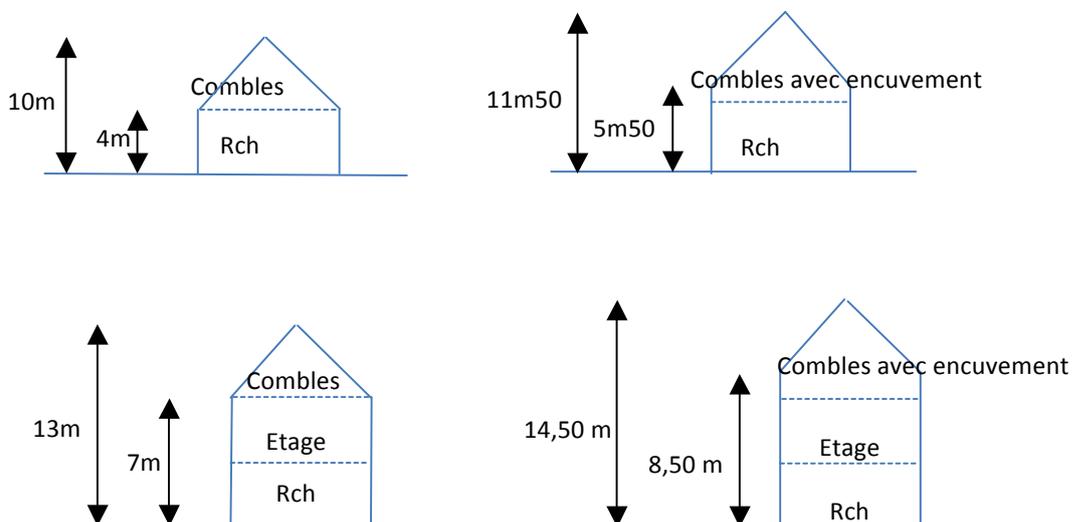
Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

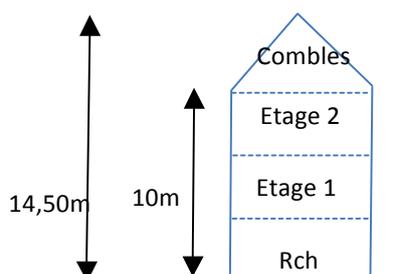
Les constructions en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 7 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 13 m maximum.

Les constructions en R+1+Combles avec encuvement doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 8,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 14,50 m maximum.

Les constructions en R+2+combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 10 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 14,50 m maximum.





Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

Seuls sont admis les gabarits (en tenant compte des croquis ci-dessus) :

Pour la maison individuelle et l'habitat intermédiaire :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage)
- en R+1+Combles sans encuvement

Pour le collectif :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement (rez-de-chaussée avec un demi-étage)
- en R+1+Combles
- en R+1+Combles avec encuvement
- en R+2+Combles

Pour la maison individuelle :

La hauteur mesurée à l'égout du toit des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excèdera pas 3 mètres.

Les maisons en bande et le collectif :

La hauteur des abris de jardin, des abris pour vélos, des serres de jardin n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

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

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles
- Les habitations type yourte, tente, mobil home
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

Les vérandas sont autorisées.

LES TOITURES

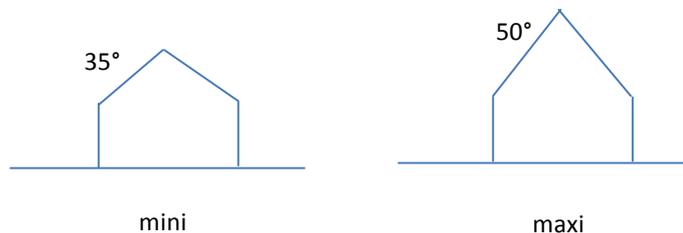
a) Pentés de toitures :

Les maisons en bande :

Les toitures terrasses sont interdites.

Pour la maison individuelle :

Les toitures des constructions seront obligatoirement à pentes d'inclinaisons comprises entre 35° et 50°.



Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être à une pente comprises entre 15° et 30°. A moins de 30° de pente; le toit peut être en zinc ou en matériau d'aspect similaire. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale, qu'elles aient moins de 30 m² d'emprise au sol, et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.

b) Couverture :

Pour la maison individuelle :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les vérandas sont autorisées.

Les maisons en bande :

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les vérandas ne sont autorisées que lorsqu'elles sont intégrées au programme initial de l'opération.

Pour tout type d'habitat :

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture.

Les panneaux de remplissage des vérandas, lorsqu'elles sont autorisées, sont en verre ou en matériaux translucides. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un autre matériau d'aspect similaire à ces matériaux.

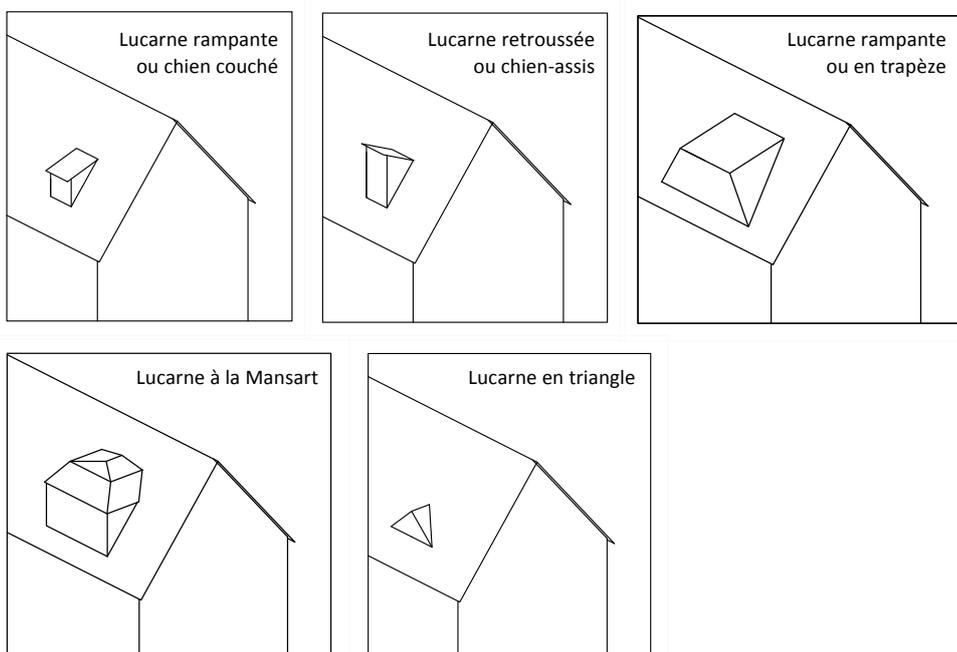
Pour tout type d'habitat :

c) Ouvertures et éléments de toiture :

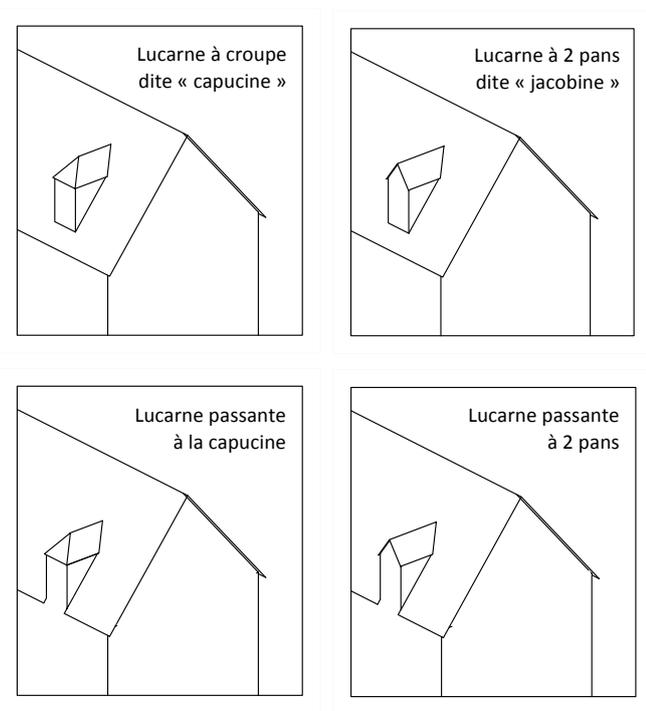
Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,20 m, sinon ils seront dédoublés.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Types de lucarnes interdites :



Exemples de lucarnes autorisées :



LES MURS

Pour la maison individuelle :

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

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

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pleins, pérennes comme la construction.

Les maisons en bande :

L'aspect extérieur des murs n'est pas réglementé.

LES OUVERTURES

Non réglementé.

GARAGES ET ANNEXES

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Pour la maison individuelle :

Les toitures en zinc sont autorisées pour les petites constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol contiguës ou non à la construction principale.

Les maisons en bande :

Non réglementé.

LES CLOTURES

a) Généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, type sculpture, nain, boule, dés, etc.

b) Clôtures sur rue d'accès à la parcelle

Pour la maison individuelle :

Les clôtures sont uniquement végétales et ont une hauteur inférieure à 0,50 m.

Les maisons en bande et le collectif :

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Si elles sont maçonnées, elles auront une hauteur inférieure à 0,20 m (zéro mètre vingt centimètres). Elles peuvent être végétales ou non.

c) Clôtures en limite séparative

Elles peuvent être constituées d'une haie ou d'un grillage ou de bois, hauteur maximale: 1,60 m.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

Pour la maison individuelle :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Pour les maisons en bande :

- VL :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec une moyenne d'au minimum 1,5 place par logement
- vélos et cycles :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec une moyenne d'au minimum 2 places par logement

Pour les logements collectifs non sociaux :

- VL :
 - 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales
 - 2 places par logement de 3 pièces principales et plus
- vélos et cycles :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Pour les logements locatifs sociaux :

- VL :
 - 1 place par logement
- vélos et cycles :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Pour l'ensemble de la zone il faut prévoir 1,2 place de stationnement pour visiteurs par logement.

Pour les commerces et les services :

- VL :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente (commerces), de surface de plancher (services)
- vélos et cycles :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente (commerces), de surface de plancher (services)

Pour les restaurants :

- VL :
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle
- vélos et cycles :
 - 1 place de stationnement pour 50 m² de salle

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :

- vélos et cycles :
 - à minima une place pour dix employés.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

Pour la maison individuelle :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent être plantés et entretenus.

Les terrains disposant de plus de 400 m² doivent être plantés d'au moins 1 arbre de moyenne tige.

Les terrains disposant de moins de 400 m² d'espace libre après construction doivent être plantés d'au moins 1 arbre.

Après construction les plantations des espaces libres seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées (frêne, orme, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.).

Les maisons en bande :

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction ou tout nouvel aménagement doit prévoir des fourreaux de distribution et de raccordement enterrés

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

-Rappel du caractère de la zone :

C'est une zone agricole non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone peut recevoir des constructions et des installations uniquement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

Elle inclut 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ae secteur correspondant à une activité existante de centre équestre ; y sont installés des bâtiments propres au fonctionnement de l'activité.
- Le sous-secteur Ap correspondant au territoire agricole inscrit en respiration paysagère au SDRIF ; les bâtiments agricoles y sont interdits.
- Le sous-secteur Aa dont l'affectation est étendu à d'autres destinations que l'activité agricole : artisanat et commerce, industrie, entrepôt.

La zone A est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse, par le risque lié à la présence d'anciennes carrières abandonnées et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

La zone A et le sous-secteur Ae sont susceptibles d'être impactés par les risques liés aux carrières souterraines abandonnées. On se reportera à l'article 10 du titre I du présent règlement et à la carte correspondant aux risques jointe en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

Certaines parties de la zone A sont concernées par le règlement du Plan de Prévention des Risques technologiques de l'établissement NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIES – voir plan de zonage.

Des secteurs de la zone A sont susceptibles d'être concernés par la servitude SUP concernant la maîtrise des risques autour des canalisations des transports de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (voir dossier 5.1, carte des servitudes).

ARTICLE A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et installations à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions, équipements et installations à usage artisanal
- Les hébergements hôteliers
- Les bureaux
- Les lieux de culte
- Les établissements canins
- Les groupes de garages
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les décharges et dépôts permanents de matériaux de toute nature
- Les parcs d'attraction
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés et nécessaires à une opération de construction autorisée ou non liés et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les commerces
- Les équipements de sport et de loisir

En sous-secteur Ap :

- Toutes les constructions.

ARTICLE A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- A l'exclusion du sous-secteur Ap où elles sont interdites, les constructions et installations à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les garages de véhicules légers lorsque ces garages sont liés à la construction d'une habitation autorisée ; leur nombre est limité pour l'emplacement de 4 véhicules légers
- A l'exclusion du sous-secteur Ap où elles interdites, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les constructions et installations liées au fonctionnement de service public de l'autoroute ; en ce cas, pour les constructions et installations concernées par la servitude SUP relative à la maîtrise des risques autour des canalisations des transports de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, devront être établies toutes les études et demandes d'autorisation nécessaires préalables.
- Les constructions, aménagements, équipements et installations liés et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les dépôts temporaires ou définitifs liés à la construction et à l'exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire.
- Les travaux d'endiguement ou de remblaiement dans le but de protéger les secteurs urbanisés des risques d'inondation ou de ravinement
- Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à l'activité agricole qui se situent dans le périmètre identifié avec des risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées ; en ce cas on confirmera par les études géotechniques appropriées l'absence de risque avant toute réalisation (voir servitudes d'utilité publique PM1).

En sous-secteur Ae :

- Les constructions, aménagements et installations en liaison avec l'activité du centre équestre et de son développement, dans le respect des réglementations en vigueur ; le sous-secteur étant impacté par les zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières abandonnées, on confirmera par les études géotechniques appropriées l'absence de risque avant toute réalisation (voir servitudes d'utilité publique PM1).

En sous-secteur Aa :

- Les sous-destinations ayant trait à l'artisanat, au commerce, à l'industrie et aux entrepôts, à condition que les activités n'engendrent aucune extension des bâtiments existants à l'entrée en vigueur du PLU, et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers ou doivent être liés aux activités de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées domestiques :

Conformément à la réglementation en vigueur, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de présence de gypse, le rejet dans le milieu naturel des eaux usées domestiques (même après traitement) est interdit. Les eaux usées devront être récupérées et évacuées hors site.

En sous-secteur Ae :

Le rejet dans le milieu naturel des eaux usées domestiques (même après traitement) est interdit. Les eaux usées devront être récupérées et évacuées dans le réseau public.

- Eaux usées industrielles et assimilées :

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, est prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques, après sollicitation de l'avis du Syndicat du Croult et du petit Rosne en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné (ou l'exploitant agricole concerné), la collectivité et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées dans le réseau public.

En cas de présence de gypse, le rejet dans le milieu naturel des eaux usées industrielles ou assimilées (même après traitement) est interdit. Ces eaux usées devront être récupérées et évacuées hors site.

En sous-secteur Ae :

Le rejet dans le milieu naturel des eaux usées provenant de la présence des équidés (même après traitement) est interdit. Ces eaux usées devront être récupérées et évacuées dans le réseau public.

- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Excepté sur les secteurs présentant des risques dus à la présence de gypse, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

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

En sous-secteur Ae :

Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par un branchement en sous-terrain.

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

ARTICLE A 5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments agricoles autorisés seront implantés de manière à optimiser leur intégration dans le site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois, plutôt qu'au milieu des champs)

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions autorisées devront être implantées en retrait d'au minimum 7 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Zone non aedificandi : interdiction de toutes occupations ou utilisations du sol sur une distance de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

Marge de recul : interdiction de toutes constructions à usage d'habitation ou d'hébergement des personnes sur une distance de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

Aucune règle n'est imposée aux bâtiments, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) ni aux équipements, bâtiments et installations à vocation publique ou d'intérêt général.

En sous-secteur Ap :

Voie à créer : la limite de l'emprise de l'emplacement réservé pour la création de voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées sont édifiées avec une marge de recul de 7 m minimum.

Les constructions de plus de 20 m² doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

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

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Les constructions non contiguës abritant des locaux à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que soit respectée entre elles une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

En sous-secteur Aa :

L'emprise existante des bâtiments lors de l'entrée en vigueur du PLU ne peut être augmentée.

ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées possédant des pentes de toit est limitée à 20 mètres au faîtage.

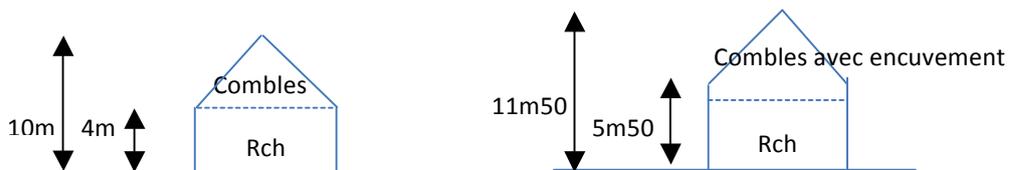
La hauteur maximale des constructions en toiture terrasse est limitée à 12 mètres mesurés à l'acrotère.

Règle de hauteur pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Seuls les gabarits en R+Combles et en rez-de-chaussée avec un demi-étage (combles avec encuvement) sont admis.

Les constructions en R+Combles doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 4 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 10 m maximum.

Les constructions en rez-de-chaussée avec un demi-étage (combles avec encuvement) doivent avoir une hauteur à l'égout du toit de 5,50 m maximum. La hauteur au faîtage doit être de 11,50 m maximum.



Les toitures en terrasses végétalisées sont admises. Elles devront s'inscrire dans une enveloppe dont la hauteur est au maximum de 4,50 mètres mesurée à l'acrotère.



Nota : La hauteur de la construction est mesurée au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dépassant les hauteurs autorisées sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

GENERALITES

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

L'épaisseur des constructions est limitée à 20 mètres maximum.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.
- Les habitations type yourte, tente, mobil home
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

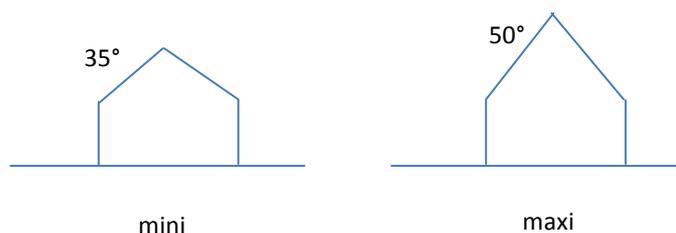
Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant d'essence locale.

A) CAS D'UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

LES TOITURES

a) Pentés de toitures

Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.



Les pentes des petites constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol contiguës ou non à la construction principale peuvent être à une pente comprises entre 15° et 30. A moins de 20°, le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel, à la condition que ces extensions soient contiguës à la construction principale, qu'elles aient moins de 30 m² d'emprise au sol, et qu'elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

b) Couverture

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

Les revêtements en acier prélaqué ou en zinc prépatiné sont admis.

c) Ouvertures et éléments de toiture

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Leurs largeurs sont limitées à 1,00 m, sinon ils seront dédoublés.

LES MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

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

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pleins, pérennes comme la construction.

LES OUVERTURES

Non réglementé.

GARAGES ET ANNEXES

Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

LES CLOTURES

a) Généralités

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

b) Clôtures sur rue

Les clôtures sont à réaliser à l'alignement sur la rue. Elles seront obligatoirement végétalisées.

Elles seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage métallique entre poteaux, doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les grilles et grillages des clôtures végétalisées seront peints de teintes neutres se fondant avec les haies qui les doublent, vert, gris, noir, marron... en évitant les couleurs vives et criardes.

Les clôtures en plaques et poteaux béton sont strictement interdites sur rue.

B) CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS

LES TOITURES

a) Pentés de toitures

Les toitures des constructions pourront avoir une pente simple ou deux pentes symétriques d'égales inclinaisons ; ces pentes seront d'inclinaison comprise entre 12° et 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Si le bâtiment à construire est épais de plus de 12 m (largeur en pignon ou largeur du petit côté), alors :

- le toit est à deux pentes symétriques d'égales d'inclinaisons comprises entre 12° et 30° ;
- ou bien c'est un toit en terrasse.

b) Couverture

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de tôle pré-patinée ou peinte en usine, et l'emploi de tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

c) Ouvertures et éléments de toiture

Les lucarnes sont interdites.

Les éléments techniques ou fonctionnels ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée.

LES MURS

Les pierres et les briques apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre ou sombre, ocre, ocre-gris, couleur sable mouillé, brun, gris neutre ou gris soutenu, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pleins, pérennes comme la construction.

LES OUVERTURES

Non réglementé.

LES CLOTURES

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'installation d'éléments et équipements extérieurs aux constructions ayant pour but de faire des économies d'énergie doit être réalisée de manière à garantir la meilleure intégration possible aux espaces environnants

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

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité qui existent sur le terrain.

ARTICLE A 14 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

-Rappel du caractère de la zone :

C'est une zone naturelle caractérisée par ses qualités paysagères, la qualité de ses sites, de ses boisements et de ses forêts, et son intérêt écologique ; elle peut comprendre des petits secteurs agricoles et de pâturage parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, cavités, etc.) et de nuisances inhérents aux milieux.

Elle inclut les bois de la Butte de Montmélian, les boisements et les secteurs de dépression pédologique situés au nord du territoire communal (Bois de Gouvat), la « Cascade des Etangs ».

Elle inclut le sous-secteur Ng correspondant au site géologique de Guépelle.

La zone N est susceptible d'être impactée par le risque de dissolution du gypse, par le risque lié à la présence d'anciennes carrières abandonnées et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. On se reportera aux cartes, dispositions et précautions en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

La zone N est susceptible d'être impactée par les risques liés aux carrières souterraines abandonnées. On se reportera à l'article 10 du titre I du présent règlement et à la carte correspondant aux risques jointe en annexe du PLU « Protection, risques, pollutions ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – Occupation ou utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et installations à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles et d'entrepôts
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles
- Les constructions, équipements et installations à usage commercial
- Les constructions, équipements et installations à usage artisanal
- Les installations classées pour la protection de l'environnement Les hébergements hôteliers
- Les bureaux
- Les lieux de culte
- Les établissements d'élevage ou d'hébergement des animaux
- Les groupes de garages
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts permanents de matériaux de toute nature, exception faite des dépôts temporaires ou définitifs liés à la construction et à l'exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire autorisés à l'article N2
- Les parcs d'attraction
- Les caravanes
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les postes de distribution de carburant
- Les affouillements et les exhaussements de sol, exception faite des affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de constructions et à l'exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire autorisés à l'article N2.
- Les équipements de sports et de loisirs

Dans la zone de recul de 50 m (secteurs de lisière indiqués au plan de zonage) :

- Toutes les constructions.

ARTICLE N 2 – Types d’occupation ou d’utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les constructions, aménagements, équipements et installations liés et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire
- Les dépôts temporaires ou définitifs liés à la construction et à l’exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de constructions et à l’exploitation des installations nécessaires au service public ferroviaire
- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d’urbanisme, si elles conservent la même destination d’occupation
- La reconstruction à l’identique et à égalité de surface hors œuvre nette des constructions existantes en cas de sinistre
- Les abris pour animaux

En sous-secteur Ng :

- Les affouillements et exhaussements des sols liés au site géologique du Guépelle
- Les constructions, aménagements, équipements et installations liées au site géologique du Guépelle
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l’enlèvement des déchets ménagers ou liés aux activités, de la défense contre l’incendie et de la protection civile, et être adaptés à l’opération future.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

Sur l'ensemble de la zone, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées :

Conformément à la réglementation en vigueur, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de présence de gypse et en zone humide, l'assainissement autonome est interdit.

- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Excepté sur les secteurs présentant des risques dus à la présence de gypse, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées à la parcelle.

En cas de présence de gypse, les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées hors site.

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

III - Electricité, téléphonie

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques devront se faire par un branchement souterrain.

ARTICLE N 5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les autres constructions autorisées devront être implantées en retrait d'au minimum 5 m par rapport à l'alignement sur rue, route ou voie.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées sont édifiées soit à l'alignement soit avec une marge de recul de 5 m minimum.

Les constructions autorisées de plus de 20 m² doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50 m².

En sous-secteur Ng :

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 5% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

Nota : La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dépassant les hauteurs autorisées sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

GENERALITES

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les garages et stationnement de véhicules en sous-sol sont interdits.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les abris pour animaux seront en bois et posséderont une couverture d'une teinte unique de ton neutre (brun, brun rouge, gris foncé). Les bardages en acier laqué sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les briques ou briquettes "léopards" flammées.
- Les enduits laissés brutes de projection.

LES TOITURES

a) Pentes de toitures

Les toitures des constructions ayant leur plus grande largeur inférieure à 6 mètres pourront avoir une pente simple comprise entre 12° et 30° ou deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 30° et 45°.

Pour les constructions ayant leur plus grande largeur supérieure à 6 mètres la toiture aura deux pentes symétriques d'égale inclinaison comprise entre 12° et 30°.

b) Couverture

Les matériaux de couvertures seront en tuiles mécaniques, en petites tuiles plates, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire.

La réfection des couvertures se fera à l'identique sauf pour celles en bardeaux bitumeux, en tôle brute ou galvanisée.

L'emploi de tôle pré-patinée ou peinte en usine, et l'emploi de tôle en fibrociment sont admis.

L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

c) Ouvertures en toiture

Les lucarnes sont interdites.

LES OUVERTURES

Non réglementée.

LES CLÔTURES

Les clôtures maçonnées sont limitées à une hauteur de 30cm.

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect-

En sous-secteur Ng : non réglementé.

Les règles du présent article édictées ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE N 12 – Stationnement des véhicules

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

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

L'implantation des nouvelles constructions et installations doit se faire de manière à préserver le plus grand nombre possible de plantations qui existent sur le terrain.

ARTICLE N 14 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.