

REVISION DU P.O.S.
ELABORATION DU P.L.U.

4

REGLEMENT

Commune de Gambais
Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Approbation du Conseil Municipal

Février 2008

Urbaniste : Espace Apui 23 bd Henri IV - 75004 Paris
tél. 01 42 78 71 34 - fax. 01 40 29 97 80
E.mail : espace.apui@wanadoo.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Gambais.

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

2.1 – Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UG, UH, UL, délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

2. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones A qui comporte le secteur A* et N qui comporte les secteurs N*, N** et N*** délimitées par des tirets longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme sont identifiés par un semi de figures hexagonales.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 soit la reconstruction après sinistre déclaré ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, y compris règles sanitaires, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1. Les dispositions des articles 10 et 11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général dont la nature et les contraintes techniques touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les dispositions de l'article 14 des différentes zones ne s'appliquent pas à ces mêmes équipements publics.

2. Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type : poste des distributions publiques d'électricité, de gaz, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction du volume et de la S.H.O.N. des bâtiments pré-existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 8 – MODALITES DE CALCUL DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

« **Article L.123-I-I** – Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

ARTICLE 9 – TERRAINS CONCERNES PAR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

Sont concernés par l'application (hors sites urbanisés et hors bâtiments agricoles et hors extensions des bâtiments existants) des dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme les terrains situés :

- dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. – Superficies minimales des terrains
- Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9. - Emprise au sol
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes bâties des tissus anciens traditionnels ainsi qu'aux habitations individuelles qui les joutent ou s'y intègrent. Cette zone est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement publics et privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, équipements publics, hôtels, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

Pour des raisons liées à l'assainissement non collectif et à l'harmonie des paysages bâtis, la superficie minimale des terrains est fixée à 1 000 m².

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations ou établissements ou dépôts soumis à autorisation sauf si les intérêts visés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 sont intégralement protégés par des mesures susceptibles de figurer dans l'arrêté préfectoral et à condition que :

. des mesures particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

. l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;

. les besoins en infrastructures et réseaux soient couverts par les équipements existants ou programmés ;

- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferraille, etc...) ;

- les terrains de camping et de caravanes, les carrières.

Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

II - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hôtel, de restaurant, d'équipement collectif et leurs locaux de services, de commerce de détail et d'artisanat, de bureaux et de services.

. Les unités nouvelles de commerce de moins de 500 m² de surface commerciale (vente + réserve + bureaux).

. l'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé sous réserves que ces installations soient de nature à ne pas créer de nuisances, s'intègrent harmonieusement dans les lieux et n'occupent pas un terrain de plus de 2 000 m².

. l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,

. les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,

. les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,

. les garages et les aires de stationnement,

. les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,

. les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des opérations autorisées,

. les postes de transformation électrique de distribution publique.

Dans les périmètres de prescriptions particulières, jardins protégés au titre de la Loi Paysage (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) seule est autorisée la construction de garages, abris de jardin et remises.

En bordure de la RN12 (classée voie de type 2), une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de cette route (voir les plans de zonage), définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les portails doivent être établis en recul d'au moins 5 m à compter du « fil d'eau » de la voie publique.

II - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir au moins 8 m de largeur en tout point quelle que soit leur longueur.

Les voies de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996).

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

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

III - Electricité - Téléphone :

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UG 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit :
- avoir une superficie de 1 000 m² au moins.

En cas de lotissement ou division, les parcelles bâties et non bâties devront avoir une superficie de 1 000 m².

En cas de « n » unités d'habitations sur un même terrain, la surface de chaque lot de n x 1 000 m².

En cas de sinistre : reconstruction à l'identique ou dans la limite du COS autorisé.

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront présenter une façade ou un pignon à l'alignement ou dans une bande de 7 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou en cas de lotissement afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à aménager.
- b) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue et à condition que le bâtiment sur rue comprenne une ou plusieurs ailes en retour joignant l'alignement, ou l'un des alignements en cas de terrain d'angle, ou la bande de 7 m à compter de l'alignement. Cependant, la "continuité du bâti" devra être assurée par un mur de clôture de 1,80 m minimum de hauteur.
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- d) lorsque le projet de construction ne concerne qu'une extension ou une annexe.
- e) lorsque la largeur du terrain, au droit des accès, est inférieure ou égale à 5 m.
- f) lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant.

Quel que soit le recul imposé, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'une permission individuelle de voirie fixant leur implantation par rapport aux limites du domaine public.

Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions édifiées en limite séparative ne devront pas comporter d'ouverture.

A – Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 40 m à partir de l'alignement. Au-delà de cette profondeur de 40 m, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

Dans la bande de 40 m à partir de l'alignement, une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

B – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions principales ne peuvent pas s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables :
- aux bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- aux extensions ou modifications des constructions existantes.
- aux bâtiments annexes qui peuvent être édifiés soit en limites latérales, soit en limite de fond de parcelle.

Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édifiée sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété. Dans le cas de réalisation de commerces, hôtels et restaurants, ces affectations peuvent bénéficier de 40 % d'emprise au sol supplémentaire (soit au total une emprise au sol de 65 % maximum).

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments détruits.

Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente, la côte de référence est la moyenne altimétrique des niveaux de chaque angle de la future construction qui doivent être indiqués sur la demande de permis de construire.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes sera limitée à 5 m au faîtage.

Nombre de niveaux maximum : R + Combles.

La hauteur de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,20 m du sol naturel, mais en aucun cas inférieur à la cote de l'axe de la voie qui dessert le terrain.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants.

Article UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc lait de chaux.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés sous réserves qu'ils reçoivent une finition peinture.

Les toits seront couverts par des tuiles plates en terre cuite de ton sablé champagne à raison de 65 ou 22 unités par m².

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 m, la partie pleine ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives ou toute plantation à feuillage persistant.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts. Le long de l'avenue de Neuville, les arbres à haute tige, devront être conservés ou remplacés par des arbres de même essence, afin de conserver la perspective et l'ordonnance existante, sans qu'il soit possible de planter d'autres arbres, seuls sont autorisés les gazons et les fleurs.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons de préférence ou ne dépassera pas de plus de 30 cm.

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures des volumes principaux devront être à deux pentes, comprises entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de lucarne, (capucines acceptées), d'annexes, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions déjà existantes sur le terrain et devront s'intégrer dans le milieu environnant. Dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme aux dispositions énoncées ci-dessus, les façades, toitures et matériaux pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Article UG 12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies en annexe au présent règlement. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux commerces, hôtels et restaurants.

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages – réservations sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant et des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige, à raison de :

- 1 arbre par fraction de 75 m² jusqu'à 1 500 m²,
- 20 arbres de 1 500 m² jusqu'à 3 000 m²,
- 25 arbres de 3 000 m² jusqu'à 6 000 m²,
- 30 arbres de 3 000 m² jusqu'à 10 000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Exceptions

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- . aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- . aux équipements d'infrastructure
- . aux bâtiments existants reconstruits ou réhabilités dans la limite des surfaces de plancher détruites quelle qu'en soit l'affectation initiale ou des planchers construits dans la limite des volumes préexistants quelle qu'en soit l'affectation initiale

- . aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, le permis de lotir ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics inclus)
- . aux postes de transformation électrique de distribution publique.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain
(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)

Le présent règlement prévoit que :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond à des habitations individuelles implantées en général isolément.
Pour des raisons d'assainissement non collectif et d'harmonie des paysages bâtis, la superficie minimale des terrains est fixée à 1 000 m².*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations ou établissements à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferraille, etc...).
- les terrains de camping et de caravanes, les carrières.
- les commerces de plus de 150 m² de surface (vente + réserves).

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

I - Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

II - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipement collectif et leurs locaux de services.
- . l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, y compris artisanales sous réserve que ces installations soient de nature à ne pas créer de nuisances et s'intègrent harmonieusement à l'environnement.
- . les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- . les postes de transformation électrique de distribution publique.

Dans les périmètres de prescriptions particulières, jardins protégés au titre de la Loi Paysage (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) seule est autorisée la construction de garages, abris de jardin et remise.

En bordure de la RN12 (classée voie de type 2), une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de cette route (voir les plans de zonage), définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les portails doivent être établis en recul d'au moins 5 m à compter du « fil d'eau » de la voie publique.

II - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir au moins 8 m de largeur en tout point quelle que soit leur longueur.

Les voies de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996).

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

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

III - Electricité - Téléphone :

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UH 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit répondre aux conditions suivantes :

- avoir une superficie de 1 000 m².

En cas de lotissement ou division, les parcelles bâties et non bâties devront avoir une superficie de 1 000 m².

En cas de « N » unités d'habitations sur un même terrain, la surface de chaque lot de : N x 1 000 m².

En cas de sinistre : reconstruction à l'identique ou dans la limite du COS autorisé.

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

**Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter à 8 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont autorisées :

a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou en cas de lotissement afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à aménager.

b) lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant ou de l'extension d'une construction existante.

**Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne comportent pas de baie, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

Cette distance sera portée à 4 m minimum pour les parties de construction comportant des baies secondaires, et à 8 m minimum pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...).

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 5 m.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables :
- aux bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- aux extensions ou modifications de constructions existantes.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édifiée sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants :

- réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments détruits.

Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente, la cote de référence est la moyenne altimétrique des niveaux de chaque angle de la future construction qui doivent être indiqués sur la demande de permis de construire.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes sera limitée à 5 m au faîtage.

Nombre de niveaux maximum : R + Combles.

La hauteur de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,20 m du sol naturel, mais en aucun cas inférieur à la cote de l'axe de la voie qui dessert le terrain.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants.

Article UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc lait de chaux.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés sous réserves qu'ils reçoivent une finition peinture.

Les toits seront couverts par des tuiles plates en terre cuite de ton sablé champagne à raison de 65 ou 22 unités par m².

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 m, la partie pleine ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives ou toute plantation à feuillage persistant.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons de préférence ou ne dépassera pas de plus de 30 cm.

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures des volumes principaux devront être à deux pentes, comprises entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de lucarne, (capucines acceptées), d'annexes, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions déjà existantes sur le terrain et devront s'intégrer dans le milieu environnant. Dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme aux dispositions énoncées ci-dessus, les façades, toitures et matériaux pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Article UH 12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies en annexe au présent règlement.

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages – réservations sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant et des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige, à raison de :

- 1 arbre par fraction de 75 m² jusqu'à 1 500 m²,
- 20 arbres de 1 500 m² jusqu'à 3 000 m²,
- 25 arbres de 3 000 m² jusqu'à 6 000 m²,
- 30 arbres de 3 000 m² jusqu'à 10 000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Exceptions

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- . aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- . aux équipements d'infrastructure
- . aux bâtiments existants reconstruits ou réhabilités dans la limite des surfaces de plancher détruites quelle qu'en soit l'affectation initiale ou des planchers construits dans la limite des volumes préexistants quelle qu'en soit l'affectation initiale
- . aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, le permis de lotir ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics inclus)
- . aux postes de transformation électrique de distribution publique.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain
(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)

Le présent règlement prévoit que :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements et équipements collectifs d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels, de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif.

Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans les sites et paysages naturels et urbains.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article UL2.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

. les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels, de santé et tous autres équipements d'intérêt collectif.

- . les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
- . les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique.
- . les garages et les aires de stationnement sous réserves d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone UL.
- . les stations d'épuration des eaux ainsi que les systèmes de traitement qui y sont liés.

En bordure de la RN12 (classée voie de type 2), une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de cette route (voir les plans de zonage), définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les portails doivent être établis en recul d'au moins 5 m à compter du « fil d'eau » de la voie publique.

II - Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir au moins 8 m de largeur en tout point quelle que soit leur longueur.

Les voies de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :**1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées autres que ménagères dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans les fossés.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, pour maintenir l'hygrométrie des substrats ou pour limiter les débits, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

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

III - Electricité - Téléphone :

Sur les parcelles privées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Article UL 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non règlementées.

**Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.
- En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul n'est pas règlementée.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis aux règles de recul énoncées ci-dessus.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux autorisés est de 3 (R+1+C).

La hauteur maximum des constructions est de 12 m hors tout.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc lait de chaux.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés sous réserves qu'ils reçoivent une finition peinture.

Les toits seront couverts par des tuiles plates en terre cuite de ton sablé champagne à raison de 65 ou 22 unités par m².

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 m, la partie pleine ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives ou toute plantation à feuillage persistant.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts. Le long de l'avenue de Neuville, les arbres à haute tige, devront être conservés ou remplacés par des arbres de même essence, afin de conserver la perspective et l'ordonnance existante, sans qu'il soit possible de planter d'autres arbres, seuls sont autorisés les gazons et les fleurs.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons de préférence ou ne dépassera pas de plus de 30 cm.

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures des volumes principaux devront être à deux pentes, comprises entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de lucarne, (capucines acceptées), d'annexes, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions déjà existantes sur le terrain et devront s'intégrer dans le milieu environnant. Dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme aux dispositions énoncées ci-dessus, les façades, toitures et matériaux pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Article UL 12 - STATIONNEMENT

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

Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages – réservations sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant et des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige, à raison de :

- 1 arbre par fraction de 75 m² jusqu'à 1 500 m²,
- 20 arbres de 1 500 m² jusqu'à 3 000 m²,
- 25 arbres de 3 000 m² jusqu'à 6 000 m²,
- 30 arbres de 3 000 m² jusqu'à 10 000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. – Superficies minimales des terrains
- Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9. - Emprise au sol
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Cette zone comporte le secteur A et le secteur A. Ce dernier concerne des sites qui, notamment en raison de la qualité de leur paysage, ne peuvent recevoir que certains types de bâtiments de petites dimensions.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

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

I - Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 – Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service ou de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à leur exploitation et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une demi-SMI (demi Superficie Minimum d'Installation), et,
 - d'une SMI concernant de la pension et de l'élevage des équidés. Dans ces conditions et selon l'arrêté Ministériel de mars 2007, les exploitations concernées devront disposer au minimum soit de :
 - 10 équidés pour les pensions,
 - de 40 ha de terres pour l'élevage des équidés. Ces 40 ha seront constitués de parcelles situées sur la commune de Gambais et les communes riveraines.

- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.
- Dans le cas de difficultés mettant en évidence l'impossibilité d'implanter les bâtiments d'exploitation à proximité du siège principal de l'exploitation agricole existante, ces bâtiments pourront être implantés en zone A en fonction de spécifications techniques.
- Les chaufferies, installations et combustions, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.
- Le camping à la ferme.
- La reconstruction d'immeubles sinistrés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur A*, seuls sont autorisés les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux à conditions qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri pour 1 cheval par hectare. L'emprise au sol maximum de ces bâtiments ne pourra excéder 18 m² par cheval.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

II - Voirie :

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

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

Article A 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX**I - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :**1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement si il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non règlementées.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas règlementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis aux règles ci-après.

La hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 14 m hors tout à l'exception des ouvrages techniques tels que silos, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente, la côte de référence est la moyenne altimétrique des niveaux de chaque angle de la future construction qui doivent être indiqués sur la demande de permis de construire.

Constructions d'habitations :

La hauteur des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

Nombre de niveaux maximum : R + Combles.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,20 m du sol naturel.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- sous réserves des conditions énoncées ci-dessus pourront être autorisés, la réhabilitation du volume des bâtiments agricoles existants (à l'exception des hangars et constructions légères : bois, tôle, etc...) et leur aménagement en totalité ou pour partie à condition qu'elle respecte la composition et la volumétrie de l'ensemble bâti, son expression architecturale ainsi que le traitement de ses abords (cour pavée, mur d'enceinte, alignement d'arbres, mare, contreforts, etc.)

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc lait de chaux.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés sous réserves qu'ils reçoivent une finition peinture.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

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

Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 m, la partie pleine ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives ou toute plantation à feuillage persistant.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons, de préférence, ou ne dépassera pas de plus de 30 cm.

Les toitures des volumes principaux devront être à deux pentes, comprises entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de lucarne, (capucines acceptées), d'annexes, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage agricole ou ludique. Les toitures terrasses sont interdites.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant aux plans de zonages – réservations sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement, doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE DE SITE OU DE RISQUES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à protéger en raison : d'une part de la qualité des sites et d'autre part de l'existence de risques (inondation par exemple) ou de nuisances.

Cependant, en raison de la reconnaissance de l'état de fait, cette zone comporte 4 secteurs :

- *Le secteur N qui est intégralement protégé pour tenir compte de son caractère essentiellement boisé pour l'essentiel. Le secteur N intègre aussi le site du Château de Neuville.*
- *Le secteur N* qui correspond pour l'essentiel à la reconnaissance d'un habitat existant diffus. Ce secteur était couvert principalement par la zone NB au P.O.S. initial. Seules quelques rares constructions nouvelles issues de divisions de terrains interstitiels et antérieurement classés en zone constructible NB pourront être édifiées. Le secteur N* couvre également l'ancien moulin de Gambais, le domaine de Fragan et le terrain de football. Dans le secteur N* de la Guérinoterie, l'emplacement réservé A est dédié à la réalisation de quelques maisons locatives aidées par l'Etat.*
- *Le secteur N** correspond à la partie non boisée de l'ancienne maison de retraite de la R.A.T.P. Le bâti existant (de l'ordre de 3.400 m² de s.h.o.n.) pourra être réhabilité sous la forme d'habitat. Une petite extension du bâtiment principal pourra être autorisée à conditions qu'elles correspondent à la réalisation de quelques logements locatifs aidés par l'Etat (de l'ordre de 700 m² de s.h.o.n.).*
- *Le secteur N*** correspond à la reconnaissance d'activités installées depuis de très nombreuses années sur plusieurs sites dans d'ex bâtiments agricoles. Ces secteurs doivent être retirés de la zone agricole.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N 2.
- A l'exception du secteur N* où peuvent être autorisés les abris à bois ou remises (emprise au sol maxi 15 m²) ainsi que les piscines non couvertes, sont interdites les constructions situées dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.
Dans la bande des 50 m, les piscines ne devront pas être accompagnées de quelque bâtiment que ce soit.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les aménagements, améliorations et extensions d'installations ou de bâtiments agricoles existants.
- Les aménagements et améliorations des bâtiments existants sans extensions.
- Les équipements liés à la sécurité publique tels que station de surveillance atmosphérique, les bâtiments liés à la gestion et surveillance des forêts, à la connaissance des milieux naturels, les bâtiments et installations publics de communication radio-électrique.
- Les équipements d'infrastructure (publics ou d'intérêt collectif).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'hydrauliques, d'assainissement ou d'irrigation et ceux liés aux occupations du sol admises dans la zone.
- Des dispositions particulières pourront s'appliquer au Château de Neuville (protégé au titre des Monuments Historiques) selon les directives du Service Départemental de l'Architecture.

En secteur N* sont de surcroît autorisés les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitations existantes ainsi que les aménagements et extensions des équipements de loisirs, d'hôtels, de restaurants et de sports. Les extensions des habitations devront être édifiées en contiguïté des bâtiments existants.

En secteur N** sont de surcroît autorisés la reconstruction, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de loisir, de tourisme, de sport, culturel, socio-culturel, sanitaire et social et d'habitat. Les extensions du bâtiment principal seront dédiées à un habitat locatif aidé par l'Etat. Dans ces conditions, en application de l'article L. 123-2 alinéa d du Code de l'Urbanisme dans la zone N**, tout programme supérieur à 3.400 m² de s.h.o.n. devra comporter 100 % de logement locatif aidé par l'Etat. En d'autres termes, tout programme compris entre la s.h.o.n. initiale des bâtiments existants (3.400 m²) et la s.h.o.n. maximale admissible (4.100 m²) devra comporter 100 % de logements locatifs aidés par l'Etat soit 700 m² de s.h.o.n. maximum.

En secteur N*** sont de surcroît autorisés l'aménagement des constructions existantes à usage d'activités, de bureaux et d'entrepôts sans augmentation de la S.H.O.B. initiale. Les aménagements s'opéreront ainsi dans les volumes existants.

Dans les périmètres de prescriptions particulières, jardins protégés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), seule est autorisée la construction de garages, abris de jardin et remises.

En bordure de la RN12 (classée voie de type 2), une bande de 250 m de part et d'autre des emprises de cette route (voir les plans de zonage), définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'isolement acoustique, sera examinée pour toute demande de permis de construire en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels des 9.01.1995 et 30.05.1996.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Les portails doivent être établis en recul d'au moins 5 m à compter du « fil d'eau » de la voie publique.

II - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir au moins 8 m de largeur en tout point quelle que soit leur longueur. Les voies de plus de 60 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement si il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du Permis de Construire (article 38.111 de la loi du 3.01.1992). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordé au réseau lorsque celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

« Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel ».

III - Electricité - Téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

- Pour les secteurs N, N** et N*** : non règlementé.

- Pour le secteur N* : pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir : une superficie minimale de 2 000 m².

En cas de détachement ou de division, chaque parcelle bâtie et non bâtie devra avoir une superficie minimale de 2 000 m².

En cas de N unités d'habitations sur un même terrain, la surface de chaque lot sera de :
N x 2 000 m².

En cas de sinistre : reconstruction à l'identique ou dans la limite du COS autorisé.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Lorsque les constructions ne comportent pas de baie, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m.

Cette distance sera portée à 4 m minimum pour les parties de construction comportant des baies secondaires, et à 8 m minimum pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...).

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 5 m.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

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

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis aux règles de recul énoncées ci-dessus.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs N, N* et N**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % de la superficie de la ou des parcelles formant unité de propriété.

Non réglementée en secteur N***. Les emprises au sol existantes ne devront pas être augmentées à l'exception de celles des petits ouvrages techniques du type transfo électrique...

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente, la côte de référence est la moyenne altimétrique des niveaux de chaque angle de la future construction qui doivent être indiqués sur la demande de permis de construire.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes sera limitée à 5 m au faîtage.

Nombre de niveaux maximum : R + Combles.

La hauteur de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,20 m du sol naturel, mais en aucun cas inférieur à la cote de l'axe de la voie qui dessert le terrain.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis aux règles énoncées ci-dessus.

En secteur N**, sauf en cas de réhabilitation des bâtiments existants, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

Nombre de niveaux maximum : R + Combles.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- sous réserves des conditions énoncées ci-dessus pourront être autorisés, la réhabilitation du volume des bâtiments agricoles existants (à l'exception des hangars et constructions légères : bois, tôle, etc...) et leur aménagement en totalité ou pour partie à condition qu'elle respecte la composition et la volumétrie de l'ensemble bâti, son expression architecturale ainsi que le traitement de ses abords (cour pavée, mur d'enceinte, alignement d'arbres, mare, contreforts, etc.)

Les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc lait de chaux.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés sous réserves qu'ils reçoivent une finition peinture.

Les toits seront couverts par des tuiles plates en terre cuite de ton sablé champagne à raison de 65 ou 22 unités par m².

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

L'affectation, à usage exclusif des propriétés, de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, sera interdite. Les clôtures ne devront pas avoir plus de 2 m, la partie pleine ne devra pas être supérieure à 1/3 de la hauteur totale. La partie sur voie devra être plantée de haies vives ou toute plantation à feuillage persistant.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts. Le long de l'avenue de Neuville, les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés par des arbres de même essence, afin de conserver la perspective et l'ordonnance existante, sans qu'il soit possible de planter d'autres arbres, seuls sont autorisés les gazons et les fleurs.

La toiture s'arrêtera à la limite des murs pignons, de préférence, ou ne dépassera pas de plus de 30 cm. Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures des volumes principaux devront être à deux pentes, comprises entre 40 et 45°. Les croupes sont cependant autorisées. Des dispositions différentes seront possibles en cas de véranda, de lucarne, (capucines acceptées), d'annexes, d'extensions ou d'aménagement de constructions existantes. Les tourelles à 4 pentes ou rondes sont autorisées. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les constructions déjà existantes sur le terrain et devront s'intégrer dans le milieu environnant. Dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme aux dispositions énoncées ci-dessus, les façades, toitures et matériaux pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement sont indiquées en annexe.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II – Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant et des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige, à raison de :

- 1 arbre par fraction de 75 m² jusqu'à 1 500 m²,
- 20 arbres de 1 500 m² jusqu'à 3 000 m²,
- 25 arbres de 3 000 m² jusqu'à 6 000 m²,
- 30 arbres de 3 000 m² jusqu'à 10 000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs N, N* et N*** : non réglementé.

En secteur N** : l'occupation maximale du sol ne devra pas dépasser 4 100 m² de s.h.o.n.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain **(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)**

Le présent règlement prévoit que :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

TITRE IV - ESPACES BOISES CLASSES

- - - -

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par des hexagones sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130.2. du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ANNEXE
REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, peut être effectué suivant les règles ci-après :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - * au minimum 2 places de stationnement par logement dont une couverte;

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - * une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de plancher hors œuvre de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels :
 - * une place de stationnement par 80 m² de la surface hors-œuvre de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux :
 - * commerces courants : 1 place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente.
 - * hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Non réglementé pour les équipements publics.