



Commune de Sannois
Département du Val-d'Oise

Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 25 avril 2017**

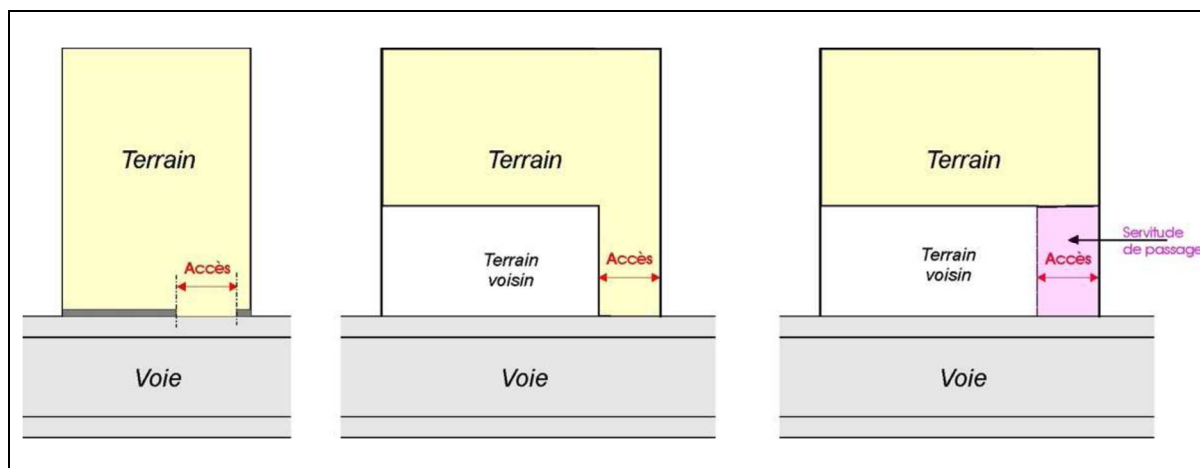
SOMMAIRE

Définitions	4
 Titre 1 : Dispositions Générales	 17
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	18
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	18
Article 3 - Division du territoire en zones	21
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	22
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	22
Article 6 - Protection, risque et nuisance	23
 Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	 25
Zone UA	26
Zone UC	38
Zone UF	49
Zone UG	55
Zone UH	67
Zone UI	79
 Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	 86
Zone N	87
 Annexes	 95
Annexe 1 : Collecte et traitement des déchets ménagers	96
Annexe 2 : Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	105
Annexe 3 : Liste des sites potentiellement pollués recensés dans la base de données BASIAS	110

DEFINITIONS

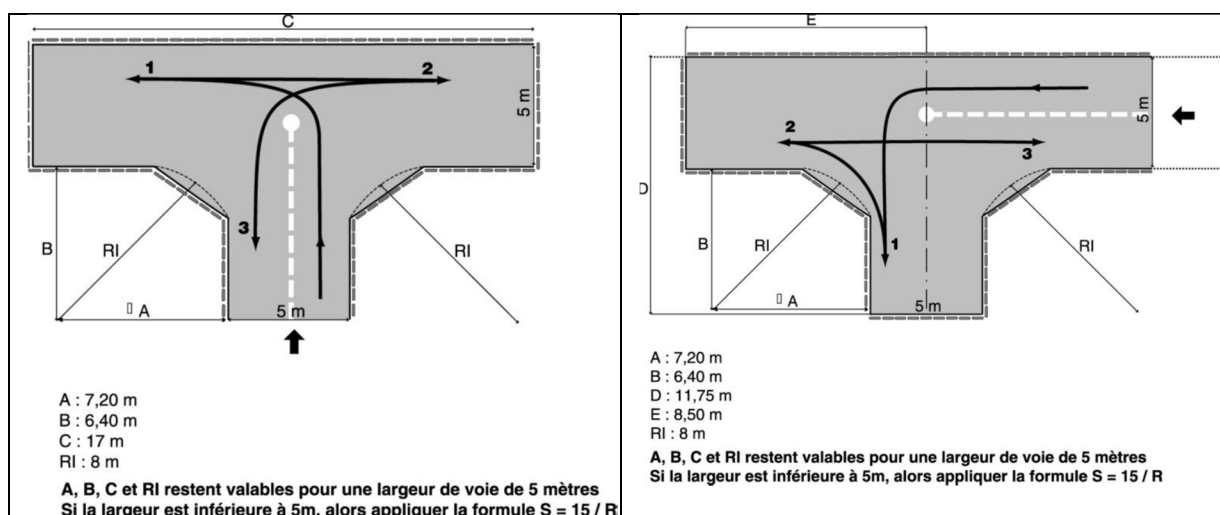
ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS du Val d'Oise préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 15 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :

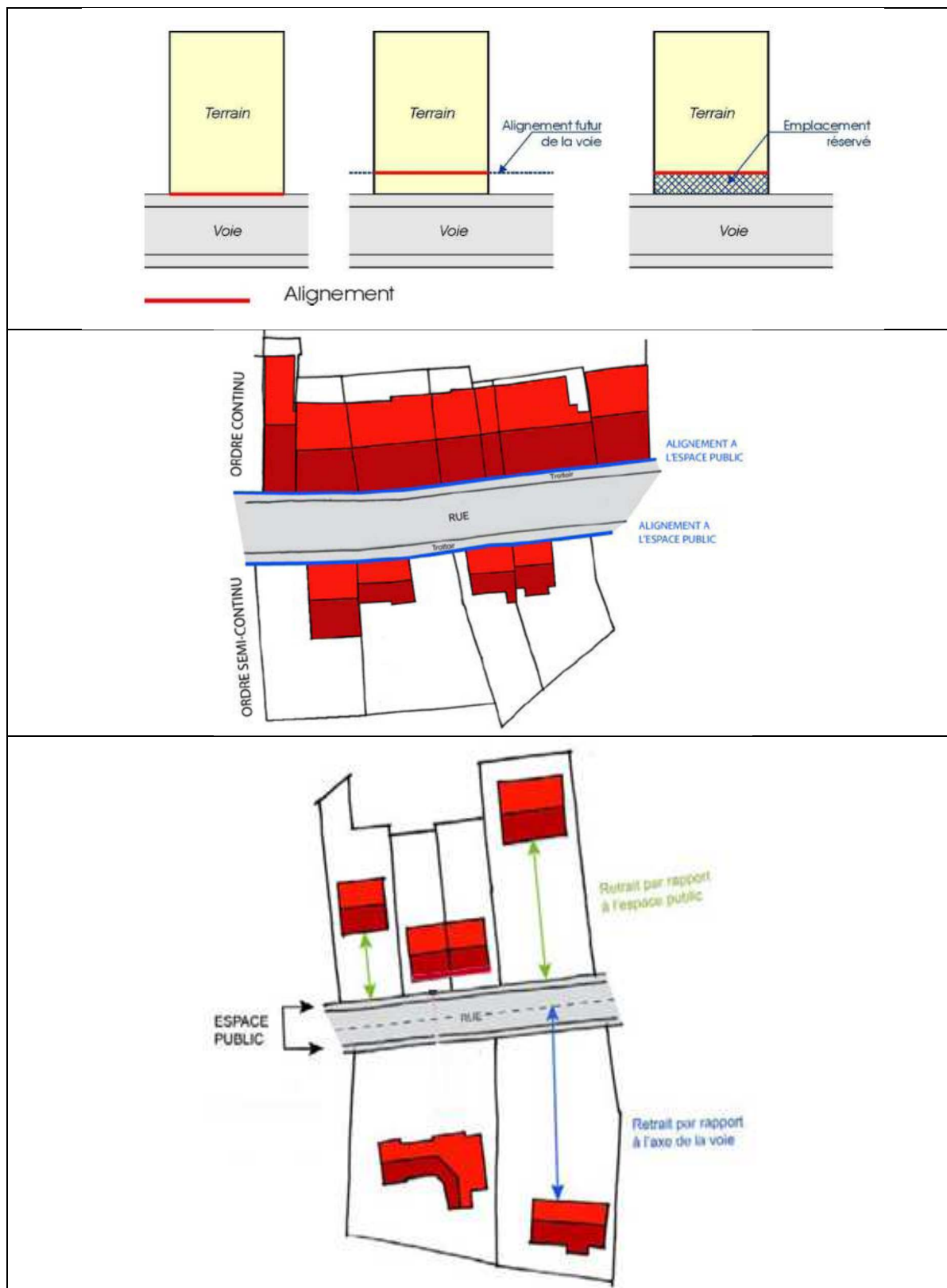


S = Surface

R = Rayon

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, tels que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale et ne doivent pas dépasser 20 m² de surface de plancher.

ARTISANAT

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constituent PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

BUREAU

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique « Définitions ».

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

EAUX USEES

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. "

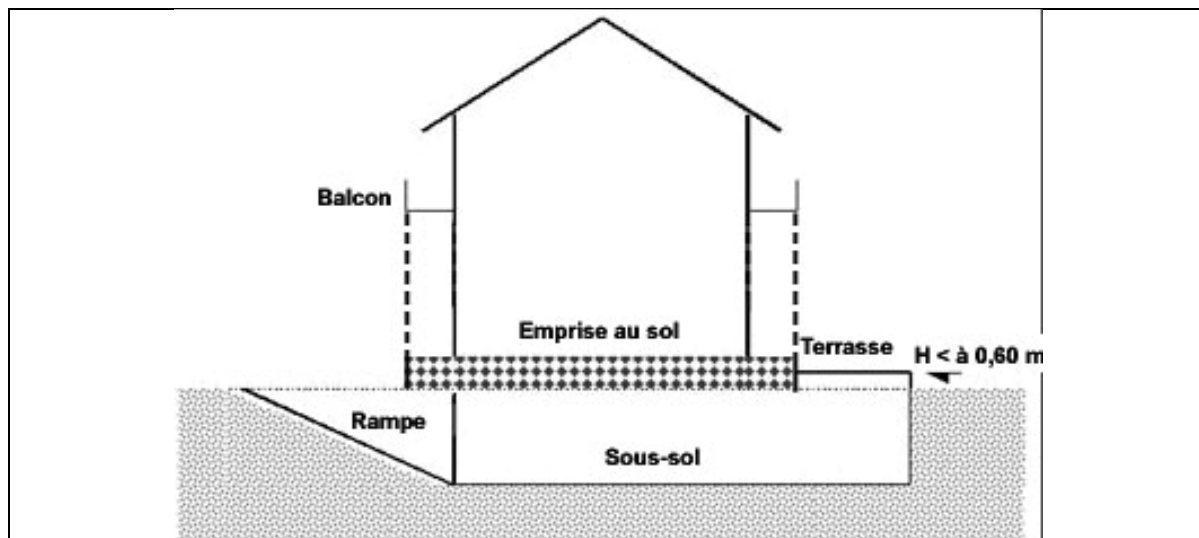
EMPRISE AU SOL

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



ENTREPÔT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Le 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faîtage) et le terrain naturel.

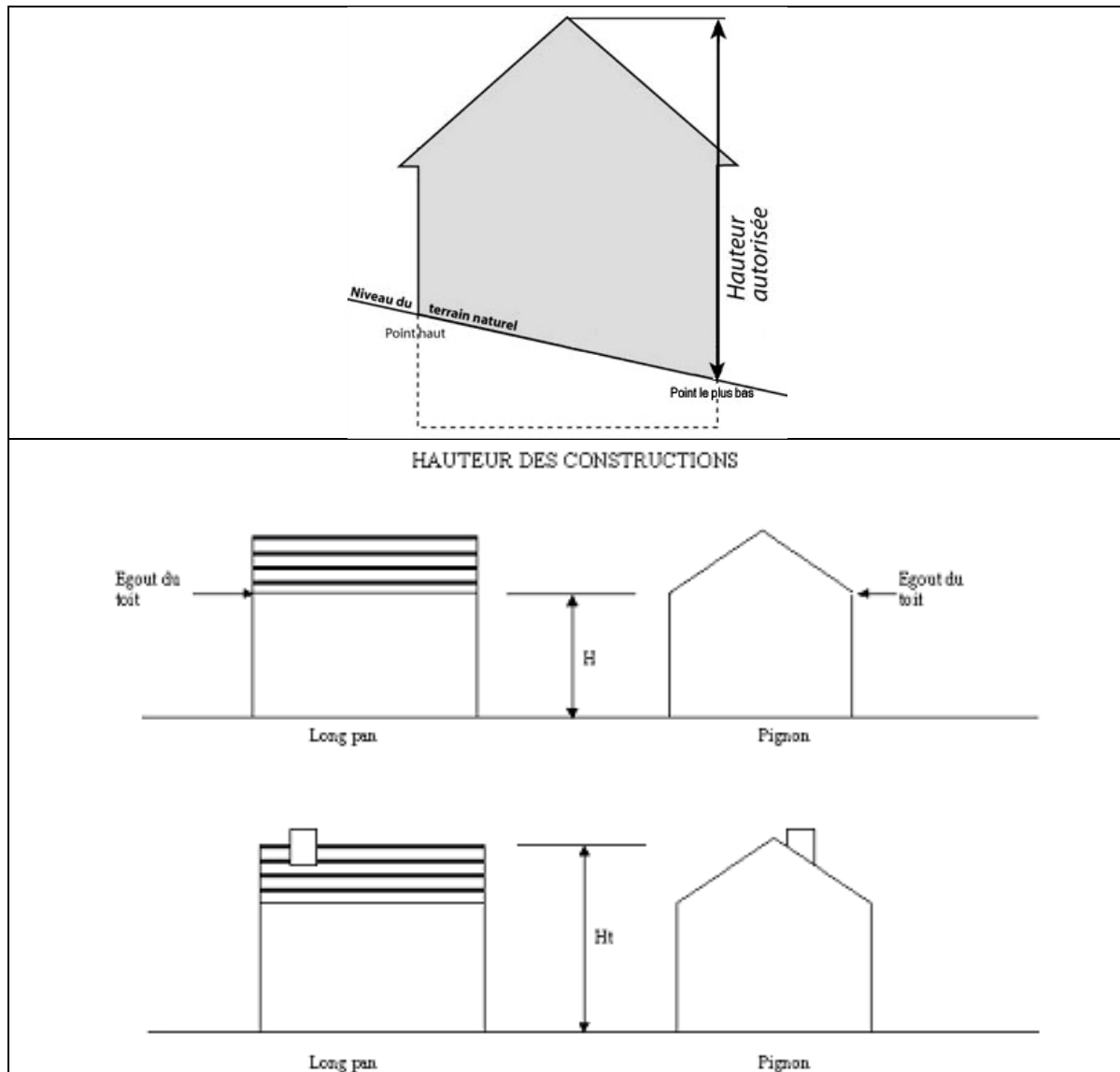
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire-voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;

- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.

La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

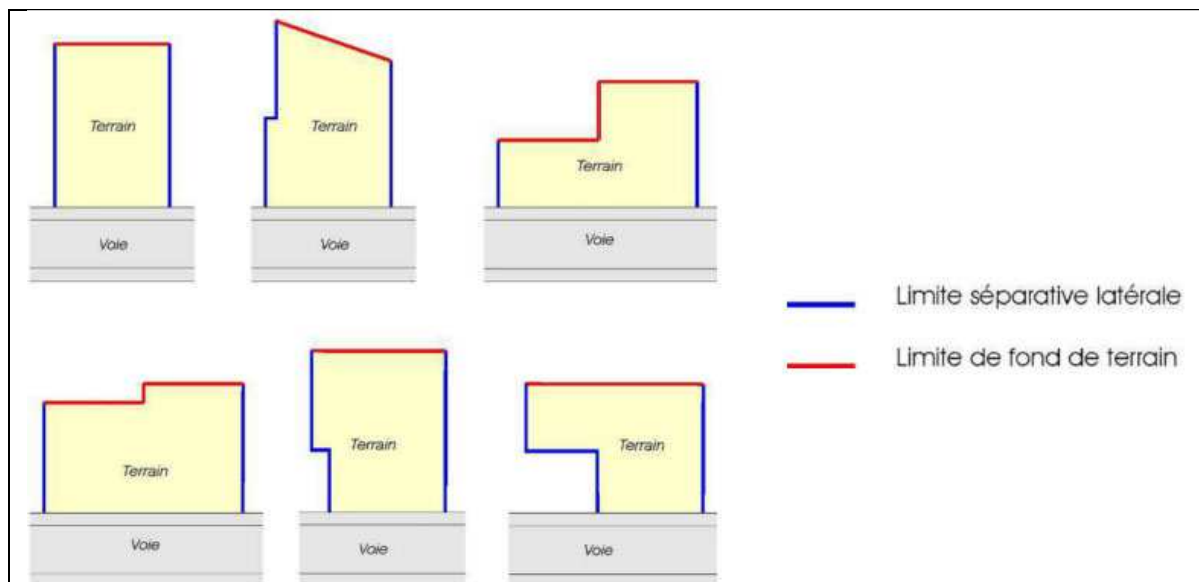
LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Pour le calcul des marges de recul concernant les articles 6 et 7 du règlement, dans le cas où la limite latérale ou de fond de parcelle est de faible importance, cette dernière n'est pas comptabilisée dans le calcul de la marge de recul.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



LISIÈRE DES ESPACES BOISES

La zone comprise entre un linéaire de 50 mètres et l'espace boisé constitue « l'espace lisière ». En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans le cas d'un site urbain constitué, SUC, il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

OCCUPATION DU SOL

L'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme

"Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;*
- 2° Habitation ;*
- 3° Commerce et activités de service ;*
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire."*

Article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."*

Article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

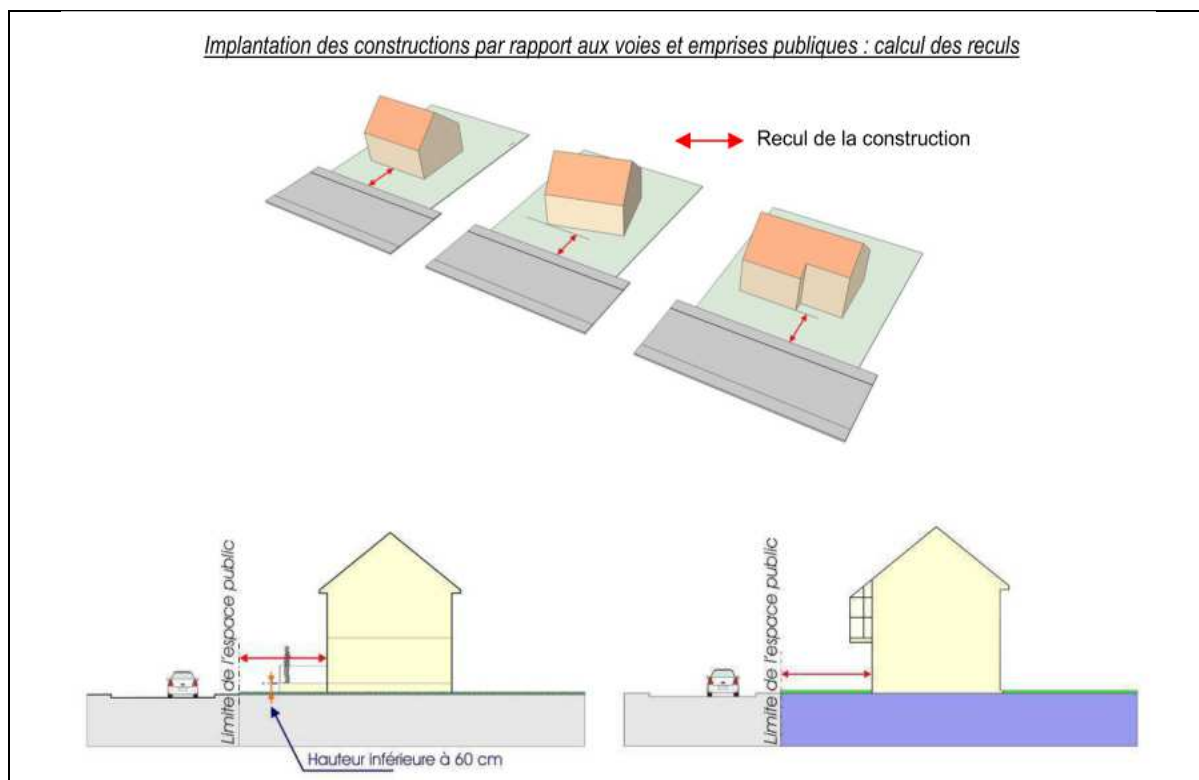
PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, ...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sannois.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4 et R. 111-26.

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."

Article R. 111-4 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme :

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

2 - Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision

de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un

nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 - Les Espaces boisés

Les articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Sannois couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UA** couvre le centre de la commune de part et d'autre de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais. Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone compte deux sous-secteurs UAa et UAb.
- La zone **UC** correspond à des ensembles d'habitats collectifs. Cette zone compte deux sous-secteurs UCa et UCb.
- la zone **UF** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone **UG** est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et de plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. Cette zone compte deux sous-secteurs UGa et UGb.
- La zone **UH** est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés. Cette zone compte un sous-secteur UHa.
- La zone **UI** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

2 - Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- La zone **N** couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leurs caractères d'espaces naturels. Elle contient trois sous-secteurs :
 - o *un sous-secteur Nc, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée ;*
 - o *Nj réservé aux jardins familiaux ;*
 - o *Np correspondant aux squares et jardins publics.*

3 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

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

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2007 et à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

- 4 - Le ravalement est obligatoire selon la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2014.

ARTICLE 6 - PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE

1 - Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (R.111-3)

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

2 - Dissolution naturelle du gypse

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

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

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes, etc.), l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés, d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

3 - Inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

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

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

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

4 - Retrait-gonflement des sols argileux

La carte «retrait-gonflement des sols argileux » (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces

précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux » (se référer au dossier Annexes).

5 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone urbaine couvre le centre de la commune de part et d'autre de la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais). Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. La zone UA compte deux sous-secteurs UAa et UAb.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puits et les pompes.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Entre la rue Georges Risler et la rue du Sergent Guignot, de chaque côté de la RD 14, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement être occupés par des commerces.

3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.**5 - En zone UA et pour le secteur UAa, dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².****6 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.****SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées. Cependant, une construction nouvelle pourra s'implanter en retrait si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes.
- 2 - Les angles de rue peuvent être aménagés en pan coupé arrondi ou droit de manière à améliorer la qualité architecturale.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Les constructions le long de l'allée d'Orgemont pourront être implantées en retrait.
- 6 - Les constructions devront respecter les marges de recul délimitées sur le plan de zonage.
- 7 - Implantation par rapport aux voies ferrées :
 - les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
 - dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.
- 8 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
 - dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;
 - dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits, y compris au sein du bâti ;

- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales.
- 2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées :
 - la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairément des pièces principales de la construction ;
 - cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.
- 3 - Les piscines seront implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.
- 4 - L'implantation des constructions en fond de terrain est interdite.
- 5 - L'extension et la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales de la construction ;
 - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant l'éclairage des pièces principales de la construction ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :
 - 80% de la surface du terrain en zones UA et UAa ;
 - 65% de la surface du terrain en zone UAb.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :
 - 15 mètres en zone UA ;
 - 12 mètres en secteur UAa ;
 - 9 mètres en secteur UAb.
- 2 - La hauteur totale des constructions (au faitage ou à l'acrotère) mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :
 - 18 mètres en zone UA ;
 - 15 mètres en secteur UAa ;
 - 12 mètres en secteur UAb.
- 3 - Une transition nuancée en terme de hauteur devra être assurée entre les nouvelles constructions situées en UA et le tissu pavillonnaire environnant situé en zones UG ou UH.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.
- 5 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, 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 R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les tonalités vives sont interdites en façade.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au pan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage de résidences pour personnes âgées : 0,7 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement à partir de 150 m² puis une place par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Devront être conservés en espace de pleine terre, au minimum :

- 10% de la surface totale de l'unité foncière en zones UA et UAa ;
- 30% de la surface totale de l'unité foncière en zone UAb.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone urbaine correspond à des ensembles d'habitats collectifs. La zone UC compte deux sous-secteurs UCa et UCb.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure :

- à 2,50 mètres en cas de voie à sens unique ;
- à 4 mètres en cas de voie à double sens.

A partir de 20 mètres de long, les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 4 mètres minimum des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.
Dans la zone UCa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, aucune distance minimum n'est exigée.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes qui peuvent par conséquent s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
 - dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;
 - dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits, y compris au sein du bâti ;
 - dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

5 - Implantation par rapport aux voies ferrées :

- les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
- dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- 2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées :
 - la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 10 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales de la construction ;
 - cette marge de recul pourra être réduite à 8 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.

En cas de retrait en zone UCa, aucune distance minimum n'est exigée.

- 3 - Les piscines seront implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 50 m².
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 10 mètres.
- 2 - Dans le secteur UCa, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 5 mètres.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 50 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.
- 2 - Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 18 mètres.
- 2 - Dans le secteur UCa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 22 mètres.
- 3 - Dans le secteur UCb, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.
- 5 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, 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 R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au pan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres⁴ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement⁵ ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement⁶ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local d'une superficie minimale de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

⁴ Se référer au plan de zonage

⁵ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

⁶ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces végétalisés. La superficie de ces espaces végétalisés, libres de toute construction, doit être au moins égale à 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Les surfaces libres destinés aux aires de jeux, de repos et aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces végétalisés. La superficie de ces espaces végétalisés, libres de toute construction, doit être au moins égale à 10% de la surface totale de l'unité foncière.

Les surfaces libres destinés aux aires de jeux, de repos et aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF

Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UF.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.
- 2 - Dans "l'espace lisière" du massif forestier des Buttes du Parisis identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :
 - les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
 - les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

- 3 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est limitée à 15 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UF.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

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

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés. 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les établissements scolaires : 1 place pour dix élèves.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins, d'une superficie minimum de 5 m².

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

L'aménagement d'un espace vert paysagé est obligatoire dans le cas de la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Cet espace destiné aux résidents de l'établissement fera l'objet d'une attention particulière.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG

Cette zone urbaine est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et de plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. La zone UG compte deux sous-secteurs UGa et UGb.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis l'extension des entrepôts existants et les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

4 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible ou en cas d'aménagement, de création ou de réalisation de logements, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements ;
- pour le sous-secteur UGb, la largeur minimale est de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 4 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
En UGa, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement. En cas de retrait, aucune distance minimum n'est exigée.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle est une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 - Les angles de rue peuvent être aménagés en pan coupé arrondi ou droit de manière à améliorer la qualité architecturale.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;

- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;
- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;
- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

6 - Implantation par rapport aux voies ferrées :

- les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
- dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait des limites séparatives en respectant les marges de recul définies au point 3.

2 - En fond de terrain, les marges de recul devront être respectées.

3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher ;
- en UGa, la distance entre tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera de 7 mètres minimum.

4 - Les piscines seront implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

- 5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 2,5 m de la construction principale existante.

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

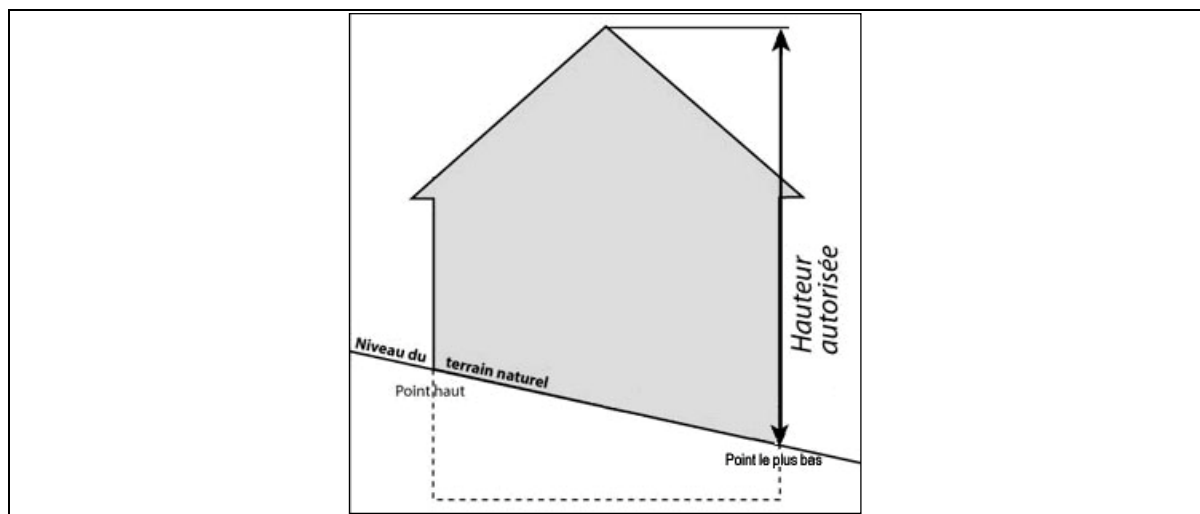
- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - à la hauteur du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
 - à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, ne peut excéder :
 - 40% de la superficie totale du terrain en zone UG et UGa ;
 - 50% de la superficie totale du terrain en zone UGb ;
- 2 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



- 2 - Dans les secteurs UG et UGb, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.
- 3 - Dans les secteurs UG et UGb, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres.
- 4 - Dans le secteur UGa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain aménagé, ne peut excéder 15 mètres.
- 5 - La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 13 mètres.
- 6 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.

- 7 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 8 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, 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 R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au plan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;

- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE UG.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres⁷ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement⁸ ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement⁹ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces à partir de 200 m² de surface de plancher : 1,5 places par 100 m².

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;

⁷ Se référer au plan de zonage

⁸ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

⁹ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

En UGb, la superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone urbaine est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés. Elle comprend un sous-secteur UHa.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 3 - Les constructions liées à l'industrie.
- 4 - Les constructions liées ou à la fonction d'entrepôt.
- 5 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 6 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce et de bureau à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².
- 2 - Les constructions à usage de commerce et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit

s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible ou en cas d'aménagement, de création ou de réalisation de logements, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
 - dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;
 - dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'un division sont interdits ;
 - dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées soit :
 - sur l'une des limites séparatives latérales ;
 - soit en retrait des limites séparatives en respectant les marges de recul définies au point 3.
- 2 - En fond de terrain, les marges de recul devront être respectées.

3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit :

- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairément des pièces de la construction ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.

3 - Les piscines seront implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

6 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².

7 - Les garages sont prioritairement accolés à l'habitation ou pourront s'implanter en limite séparative.

8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 2,5 m de la construction principale existante.

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

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- à la hauteur du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant l'éclairément des pièces de la construction ;
- à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.

2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.

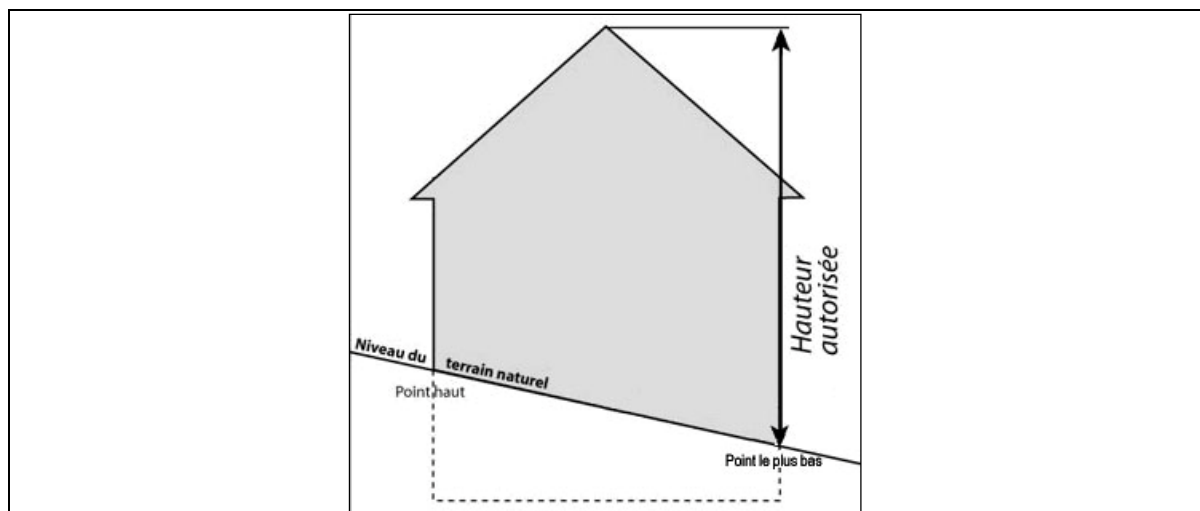
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, (hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.
- 2 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



- 2 - La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.
- 3 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres.

- 4 - La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 13 mètres.
- 5 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.
- 6 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant.
- 7 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, 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 R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au plan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.

- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

9 - Prescriptions à respecter en zone UHa qui correspond au site classé et inscrit de la butte des moulins

Les matériaux autorisés en toiture devront être des petites tuiles plates de terre cuite vieilles et nuancées 65/80 au m² ou des tuiles mécaniques plates de terre cuite, petit moule, d'aspect vieilli et plates, sans cotes apparentes et sans bord chanfreiné en partie inférieure, minimum 20 au m², de tonalité brun ocré à brun rouge ocré. Le brun uni, le rouge pur et les tons jaunes type "sablé champagne" ou "terre de beauce" sont proscrits. Les tuiles de rive ou d'arêtier sont interdites.

La totalité des menuiseries devra être en bois ou en métal peint de ton clair, blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel, beige clair, ... (à l'exclusion du blanc pur) ou dans une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, ... et non vernies ni laissées ton naturel.

Pour le ravalement, il est recommandé d'utiliser un mortier de chaux teinté dans la masse de ton pierre ocré clair et de finition grattée, lissée ou talochée ou de la peinture d'aspect lisse et mat dans des tons « pierre » ou ocre clair à gris beige légèrement ocré.

L'application d'une résine à base d'acrylique comme matériau en façade est proscrite, ainsi que l'utilisation de baguette métallique et d'appui de baie en aluminium visibles en façade.

La clôture doit être constituée d'un muret en maçonnerie pleine et enduite, surmonté d'une grille représentant les deux tiers de la hauteur totale.

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

Le portail et le portillon doit être réalisé en métal avec allège pleine et parties supérieures composées d'un barreaudage vertical simple, sans fers de lance, éventuellement "festonnée" (doublée d'une tôle en partie arrière). Ils seront peints dans une teinte sombre, à l'exclusion du noir pur : par exemple, gris anthracite, vert foncé ou bleu-gris.

Afin de garantir une meilleure insertion des panneaux solaires dans le paysage protégé, le projet d'implantation devra tenir compte du caractère du bâti existant et de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Il s'agit de :

- porter une attention particulière aux caractéristique du bâti existant : volumes, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîtage et de gouttière ;
- respecter les axes des percements ou trumeaux de façade ;
- éviter l'implantation de capteur solaires côté rue ;
- privilégier l'installation en partie basse des toitures ;
- rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager. Les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement ;
- harmoniser les dimensions des panneaux ;
- installer les panneaux de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc.)

Les panneaux ne doivent pas être visibles du domaine public.

Pour une bonne intégration paysagère, les panneaux doivent avoir une finition lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti réfléchissante. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture.

ARTICLE UH.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹⁰ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement¹¹ ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement¹² ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces à partir de 200 m² de surface de plancher : 1,5 places par 100 m².

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

¹⁰ Se référer au plan de zonage

¹¹ Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

¹² Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 45% de la surface totale de l'unité foncière.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celle indiquée à l'article UI.2.
- 2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
 - dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;

- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI.2 sont interdites ;
- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher.

5 - Implantation par rapport aux voies ferrées :

- les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI.2 ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
- dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent s'implanter avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété supérieure ou égale à 3 mètres, sauf si elles sont assujetties à une marge d'isolement inscrite au plan de zonage et qui dans ce cas sera de 10 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.
- 2 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.

- 2 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, 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 R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

ARTICLE UI.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

En cas de division parcellaire, le lot bâti doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est celle qu'il convient de conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle concerne les coteaux boisés, les buttes du Parisis, les squares et les jardins familiaux.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- *un sous-secteur Nc, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée ;*
- *un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux ;*
- *un sous-secteur Np correspondant aux squares et jardins publics.*

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article N.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- 8 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 10 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 11 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 2 - Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- 3 - les installations sportives et de loisirs liées aux activités hippiques et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces installations sont autorisées.
- 4 - Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et qu'ils ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- 5 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'après extension la surface de plancher n'excède pas 180 m².
- 6 - Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 20 m² de surface de plancher.
- 7 - Dans le sous-secteur Np :
 - les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles que les cheminements pour les circulations douces, les panneaux pédagogiques et les aménagements de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, bancs, etc., à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;
 - les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m² et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

- 8 - Dans le sous-secteur Nj :

Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite de 5 m².

- 9 - Dans le sous-secteur Nc :

En raison de la richesse du sol et du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R. 151-34 du code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées devront avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies publiques.
- 2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent être implantées en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :

- dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation sont interdites ;
- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée à condition qu'après extension la surface de plancher n'excède pas 150 m².

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent être implantées en respectant un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² : une extension de la construction est autorisée sous réserve que la totalité de la construction (extension comprise) ne dépasse pas 150 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 20 m².

Pour le sous-secteur Nj :

Les abris de jardins ne dépasseront pas 5 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation doivent, respecter une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, 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 et à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.

- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;

- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ANNEXES

ANNEXE 1 :
COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS

COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS

La collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilées sur le territoire de la ville de Sannois relèvent du Syndicat Emeraude.

I.1 Dispositions pour le rangement des bacs

I.1.1 L'habitat individuel

Les bacs de déchets ménagers et assimilés doivent être rangés par les occupants sur le domaine privé, dans un espace fermé autant que possible, permettant une sortie aisée des bacs le jour de collecte pour une présentation sur la voie publique.

I.1.2 Les immeubles collectifs

I.1.2.1 **Bornes enterrées**

Le Syndicat Emeraude propose, lorsque c'est possible, la mise en place, pour le stockage des déchets, des bornes enterrées, voire semi-enterrées et amovibles.

Le Syndicat Emeraude devra être informé de tout projet susceptible de permettre la pose de bornes enterrées, en particulier dans les cas suivants:

- Résidentialisation d'immeubles ou groupes d'immeubles, en copropriété ou gérés par un bailleur;
- Constructions neuves à partir d'une trentaine de logement.

Dans ces projets, la collecte par bornes enterrées sera priorisée et préférée à la collecte par bacs.

L'implantation en domaine privé sera également privilégiée.

Les bornes enterrées ont les capacités suivantes:

- pour les ordures ménagères résiduelles: de 4 à 5 m³ ;
- pour les emballages: de 4 à 5 m³ ;
- pour le verre: 3 m³.

Le financement et la mise en œuvre font l'objet d'une convention entre le gestionnaire, le Syndicat Emeraude et, le cas échéant, la Ville (lorsque les bornes sont implantées sur le domaine public ou que la ville est impliquée pour l'aménagement du domaine public, notamment pour la mise en place de dispositif anti-stationnement).

Les travaux de terrassement et d'aménagement des abords sont à la charge de l'utilisateur. Une fois les équipements installés, l'utilisateur s'engage également à assurer ou faire assurer l'entretien des points de collecte.

La fourniture, la maintenance et la mise en place des bornes sont prises en charge par le Syndicat Emeraude.

La mise en place de dispositifs anti-stationnement sur la voie publique doit faire l'objet d'un accord entre l'utilisateur et la ville.

Contraintes à respecter pour l'implantation des bornes

- Dimensions d'une borne semi-enterrée : Ø 1,85 m x 2,75 m
- Espacement minimum entre les bornes semi-enterrées : 60 cm
- Dimension d'une borne enterrée : 1,66 m x 1,66 m x 2,95 m
- Espacement minimum entre les bornes : 20 cm
- Eloignement minimum conseillé de la façade d'habitation : 4 m
- Eloignement maximum conseillé du point depuis les halls : 50 m
- Hauteur maximale d'une clôture en cas de résidentialisation : 2 m (à vérifier avec le Syndicat Emeraude en fonction de la topographie du terrain)
- Eloignement minimum d'une clôture : 70 cm
- Distance maximale entre l'axe de la grue du camion de collecte et le centre de la borne : 6 m
- Hauteur de levage : 9 m
- Dimensions du camion de collecte : L 9,9 m x l 2,52 m x h 3,93 m (hors grue)
- Rayon de giration du camion de collecte : 8 m

Voir schémas explicatifs en annexe 3.

Nota: les dimensions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des fournisseurs et des prestataires de service. Les contraintes d'implantation et de collecte doivent donc être vérifiées auprès du Syndicat Emeraude.

I.1.2.2 Locaux "déchets"

Dans le cas des nouveaux projets ou des réhabilitations, l'entreposage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

Des locaux "déchets" devront être prévus et dimensionnés suivants les critères ci-après :

- collecte des déchets ménagers: production journalière de 6,5 litres par habitant ;
- collecte des emballages: production hebdomadaire de 15 l/hab. en collectif et 27 l/hab. en pavillonnaire ;
- collecte du verre: production hebdomadaire de 3 litres/habitant.

Le volume et le nombre des bacs mis à disposition des usagers devront être définis en conséquence.

Les locaux poubelles devront être dimensionnés en fonction du nombre de logements ou d'habitants (voir annexe 1) et de la fréquence de collecte.

Les locaux de stockage des bacs devront respecter les principes suivants :

- être facilement accessibles aux usagers ;
- être bien éclairés et aérés ;
- permettre la manipulation aisée des récipients :
 - pente de 5 à 6% maximum ;
 - absence de marche, largeur des portes, ...
- facilité d'entretien :
 - revêtement ;
 - poste de lavage ;
 - évacuation des eaux usées.

La sortie des bacs doit se faire sur la voie publique. La sortie est à la charge de la copropriété.

Dans le cas où la présence sur le trottoir est problématique (sécurité...), des aires extérieures pourront également être aménagées afin de présenter les bacs en bordure de voie, accessibles aux véhicules de

collecte. Il faut veiller à ce que cette aire de présentation ne soit pas source de nuisances pour le voisinage.

I.2 Circulation des véhicules de collecte

I.2.1 Véhicules de collecte des bacs

I.2.1.1 Principes généraux

Les véhicules de collecte doivent pouvoir circuler suivant le code de la route. Les voies de circulation doivent être dimensionnées pour le passage de véhicules poids lourds de "26 tonnes".

La collecte n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R.437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie peuvent être respectées.

- les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement conformément aux stipulations de l'article II.4.1.3 ci-dessous
- les marches arrière sont proscrites.

En cas de risque identifié mettant en cause la sécurité des personnes ou des biens, le Syndicat Emeraude et la Commune se réservent le droit de faire mettre en place des points de regroupement pour la collecte. Les usagers et riverains doivent en outre veiller à ce que la circulation des véhicules de collecte sur la voie ne soit entravée par aucun obstacle. Tout type de végétation pouvant entraver la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé en largeur et en hauteur (4 m de hauteur nécessaire).

Une attention particulière doit être apportée pour éviter un stationnement anarchique.

I.2.1.2 Voies privées

Toute desserte de la collecte sur une voie privée sera soumise à autorisation et décharge de responsabilité pour le passage des véhicules de services.

Les conditions d'accès à une propriété privée doivent être convenues en concertation avec le Syndicat Emeraude afin d'éviter toute possession de clés, notamment par la mise en place de dispositif d'ouverture universel.

I.2.1.3 Voies en impasse

Les voies en impasse doivent se terminer par **une aire de retournement** libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique (diamètre minimum de la placette de retournement : 18 m, annexe 2).

Un terre-plein central peut être aménagé. Une largeur de voie de 5 m est toutefois nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en "T" ou circulaire devra être prévue selon les dimensions précisées en annexe 2.

Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement des bacs devra être prévue à l'entrée de l'impasse, sur le domaine privé, accessible directement depuis le domaine public, sans cheminement, ni rampe, ni clôture.

L'insertion paysagère de cette aire doit être prévue, et son entretien est du ressort du propriétaire ou des copropriétaires.

I.2.2 Véhicule de collecte des bornes enterrées

Les principes généraux définis à l'article II.4.1.1 ci-dessus (circulation des véhicules de collecte / bennes de collecte pour les bacs) sont également préconisés.

De plus, il faut veiller, lors de l'implantation de bornes enterrées, semi-enterrées ou aériennes, aux principes suivants :

- distance maximale de 4,50m entre le système de préhension de la borne (axe central de la borne) et la voie d'accès ;
- absence de lignes (électriques, téléphoniques, ...) ou d'obstacle (mobiliers urbains, signalisation verticale, candélabre, etc.) pouvant gêner la manœuvre, (hauteur de 9m minimum libre, à confirmer en fonction de la nature du réseau, en particulier BT ou HT) ;
- élagage régulier des branchages dans l'environnement proche de la borne ;
- éloignement minimum des clôtures par rapport aux bornes de 0,70m (la hauteur des clôtures ne pouvant dépasser 1,80m si les bornes sont situées à l'intérieur des propriétés) ;
- Pas de collecte par-dessus des stationnements ou des pistes cyclables.

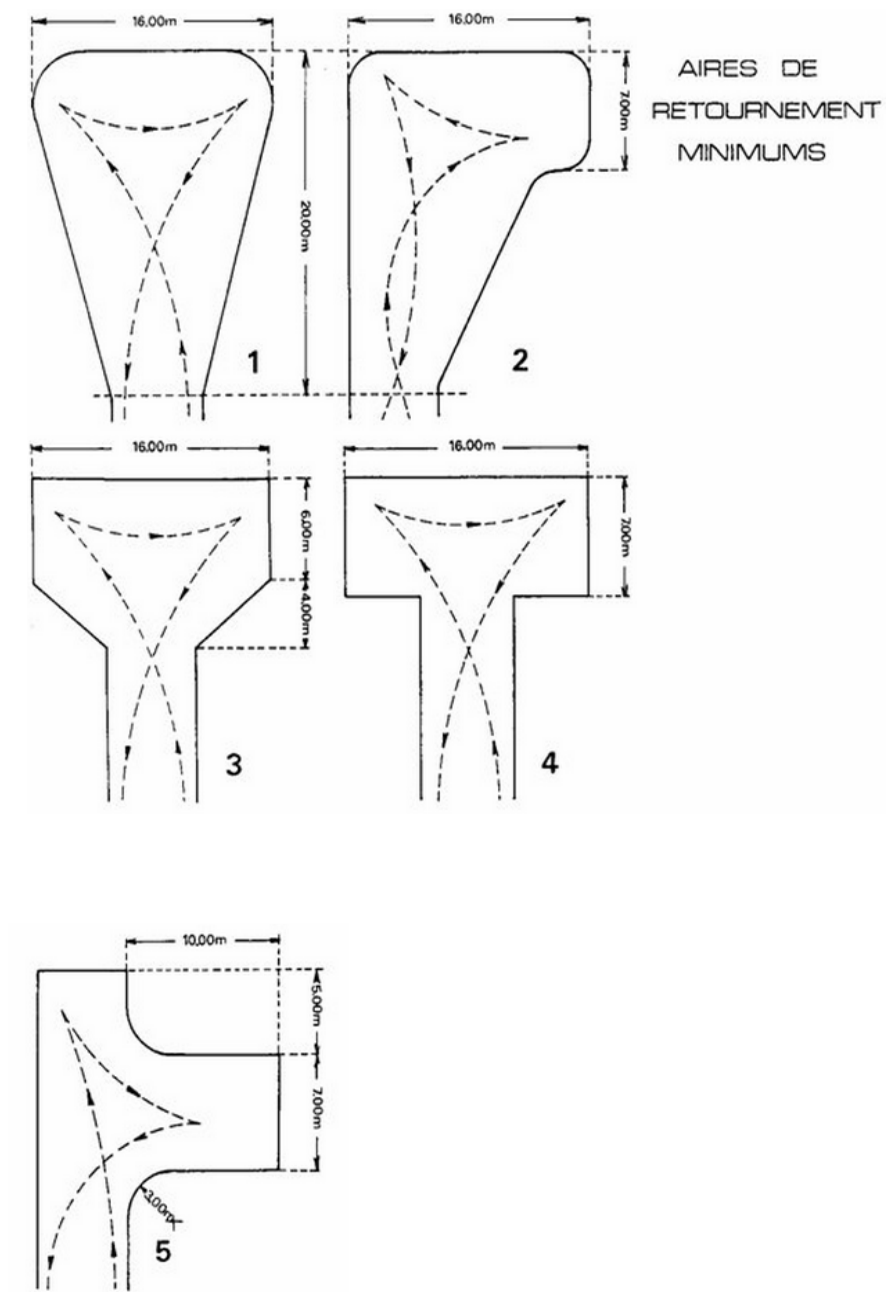
ANNEXES

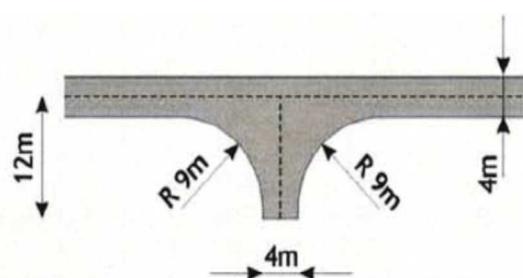
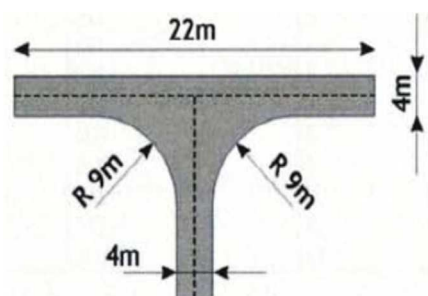
ANNEXE 1 - CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL DES BACS

Dimensions des bacs et emprise au sol

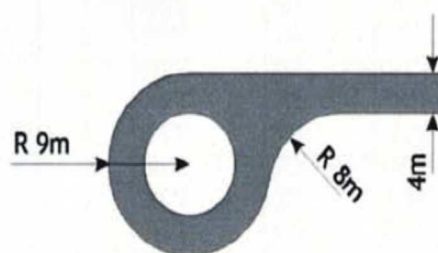
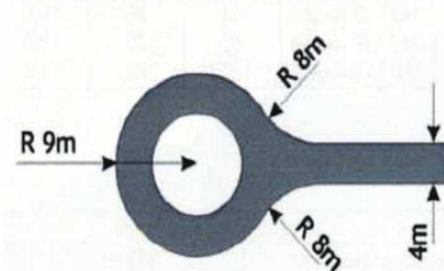
Surface local à prendre en compte

	Largeur D en m	Profondeur C en m	Emprise au sol en m ²	Prévoir
80	0,45	0,525	0,236	Pour réaliser un local déchets : 2 fois la surface des bacs additionnée de l'ouverture de la porte
120	0,48	0,55	0,264	
140	0,48	0,55	0,264	
180	0,485	0,725	0,352	
240	0,58	0,725	0,421	
360	0,62	0,85	0,527	Surface à prévoir au sol à l'extérieur pour la présentation à la collecte : 1 fois la surface des bacs
500	1,24	0,655	0,812	
660	1,265	0,775	0,980	
770	1,265	0,775	0,980	

ANNEXE 2 - CIRCULATION**CIRCULATION DES BENNES - CONTRAINTES – DIMENSIONNEMENT DES VOIES EN IMPASSE**

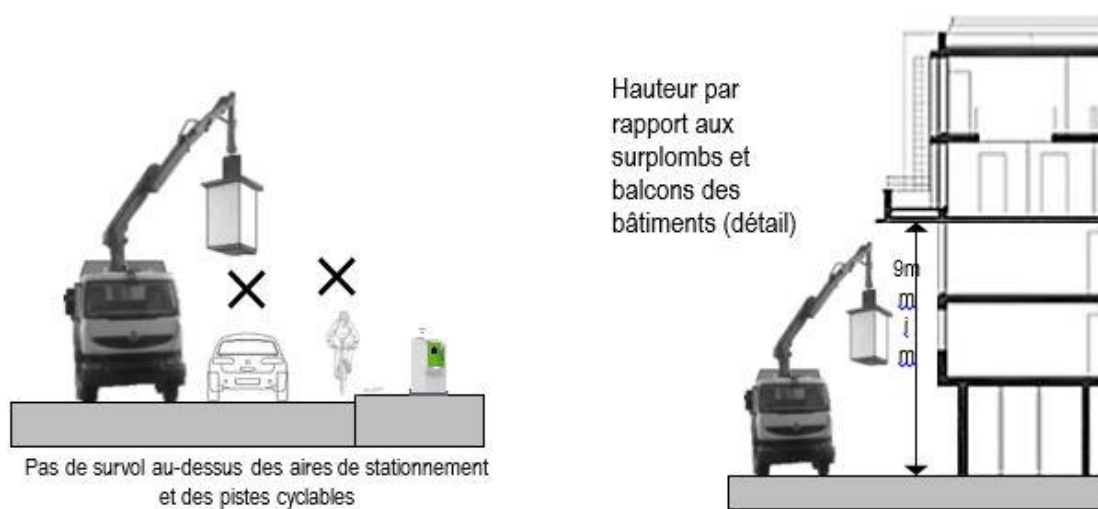
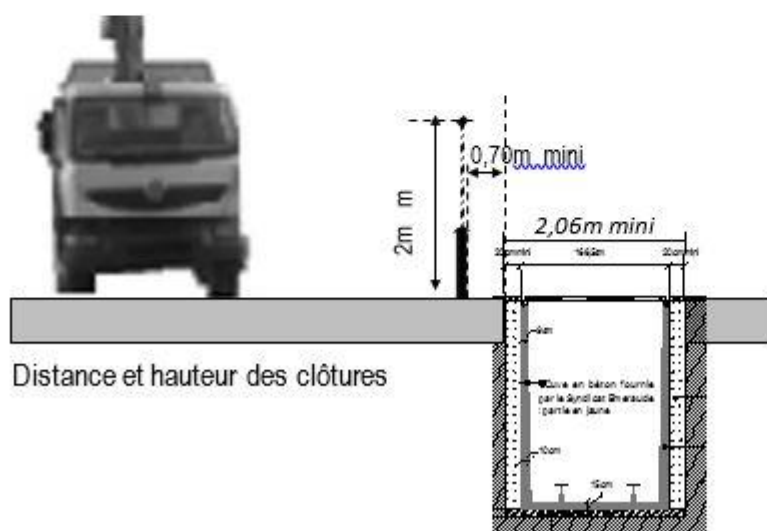
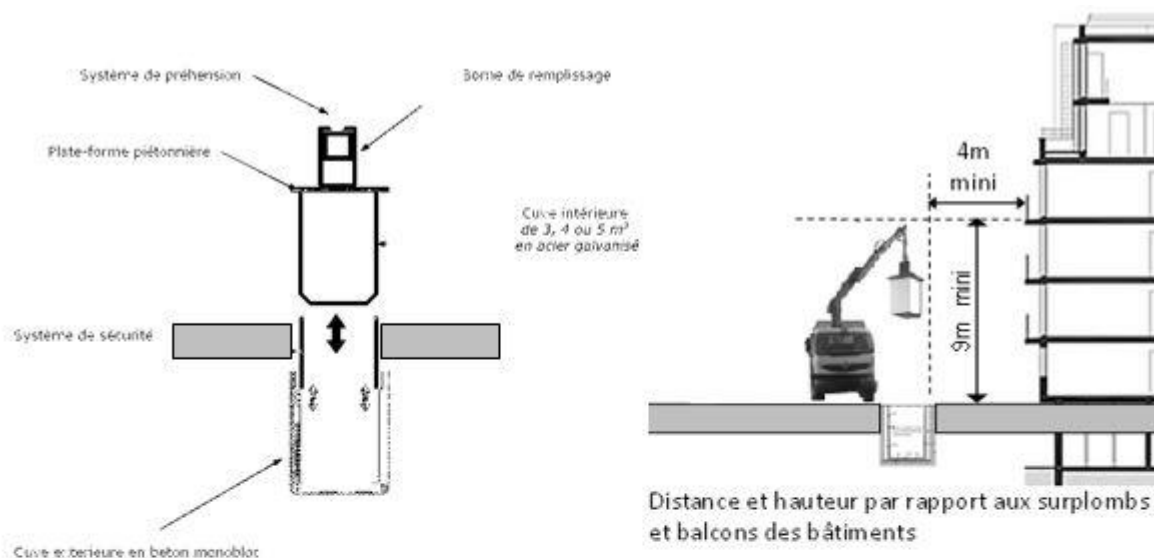


Aires minimales de manoeuvres libres de tous obstacles pour
bennes de collecte de déchets ménagers dans les voies en impasse



ANNEXE 3 - COLONNES ENTERREES

Colonnes enterrées de collecte des déchets ménagers





ANNEXE 2 :
LES ELEMENTS PATRIMONIAUX ET NATURELS A PRESERVER
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME




Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme


"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Il s'agit à travers la protection de certains bâtiments et arbres, de pérenniser un paysage urbain ancien porteur de l'identité sannoisienne et acteur de la qualité du cadre de vie. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions ou éléments paysagers.

Protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
21 boulevard Charles de Gaulle Parcelle AM n°337 1	Demeure	
29 boulevard Charles de Gaulle Parcelle AH n°250 2	Demeure	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préservé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
12 avenue du Château Parcelle AD n°424 3	Demeure Portail et Clôture	
27 boulevard Gabriel Péri Parcelle AM n°477 4	Demeure	
15 rue André le Goas Parcelle AM n°586 5	Demeure Portail et Clôture	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préservé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
8 avenue Rozée Parcelle AN n°270 6	Demeure	

Protection des végétaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- 1- un hêtre commun dans le square Jean Mermoz, au centre ville ; parcelle n°391 ;
- 2 un cèdre bleu de l'Atlas, rue Jean Mermoz, au centre ville ; parcelle n°393 ;
- 3 un chêne pédonculé au 9ter, avenue du Château, au Nord de la commune ; parcelle n°439 ;
- 4 un araucaria au 37, rue du Poirier Baron ; parcelle n°243 ;
- 5 un cèdre du Liban au 2, allée de Corneilles, sur le quartier du Moulin ; parcelle n°232 ;
- 6 un cèdre du Liban au 13, rue de la Sablière, sur le quartier du Moulin ; parcelle n°225 ;
- 7 un hêtre pourpre dans le square Ribot en centre ville ; parcelle n°124 ;
- 8 un hêtre pourpre, 26 rue des Moulins sur le quartier du Moulin ; parcelle n°191 ;
- 9 un cèdre, 6 rue Touzelin en centre ville ; parcelle n°661.

ANNEXE 3 :
LISTE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES RECENSES
DANS LA BASE DE DONNEES BASIAS

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation du site
BAESKENS		Savonnerie	Activité terminée
GESYNCO	Rue des Aulnaies	Dépôt de liquides inflammables	-
BATITHERM / MECADEC	43, rue Victor Basch	Travail des métaux	En activité
BIRKEL, ex BIKEREL	Rue de Belle Vue	Four à chaux	Activité terminée
PAGNANO, Garage	1, boulevard Maurice Berteaux	Station service et garage	En activité
AUTO GARAGE DE LA GARE	3, boulevard Maurice Berteaux	Station service et garage	Activité terminée
GENERALE MUNICIPALE	Rue des Cloviers	décharge d'ordures ménagères	Activité terminée
Mairie de Sannois	Rue des Cloviers	Décharge municipale	Activité terminée
VINS MOSTANDE	47, rue Damiette	Entrepôts de vins	Activité terminée
COATANHAYE Fernand	74, rue Damiette	Stockage de ferrailles	Activité terminée
FROGE	14, rue Diderot	Soufflage de verre	-
Société PORCHERON	20ter, rue Diderot	Atelier de mécanique générale	En activité
Société SANICULTURE	39, rue Alphonse Duchesne	Fabrique de produits phytosanitaires	Activité terminée
VOLO, S.A.	8, rue de l'Eglise	Atelier de travail des métaux	Activité terminée
AIT-ALI Mohand Cid	Rue de l'Eglise	Pressing	Activité terminée
Ets WATTEZ-BOUTILLON	165, boulevard Gambetta	Station service	Activité terminée
Société INDUSTRIELLE DES ARMOIRES A PHARMACIE	166, boulevard Gambetta	Fabrication d'armoires à pharmacie	Activité terminée
Société GARAGE CENTRAL DE SANNOIS,	175, boulevard Gambetta	Station service et garage	En activité
Maison CASSAN	127, boulevard Charles de Gaulle	Commerce de mazout, charbon et combustibles	Activité terminée

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation du site
Garage FIAT	129, boulevard Charles de Gaulle	Station service et garage	En activité
TEPHANY A.	33, boulevard Charles de Gaulle	Station service et garage	Activité terminée
CADOULE	3, boulevard Charles de Gaulle	commerce de combustibles	Activité terminée
Ets RICHARD	87, boulevard Charles de Gaulle	Station service et garage de motocycles	Activité terminée
Syndicat des EAUX D'IDF	10, rue du Puits Gohier	station de surpression	En activité
FONDATION ORPHELINS APPRENTIS D'AUTEUIL	Maison Saint Jean, l'Hermitage	Lycée horticole	En activité
CARREFOUR, ex CONTINENT	3, rue de la Horionne	Hypermarché	En activité
S.A. BAUBE	26, rue Hippolyte Jamot	stockage de matières premières aromatiques	Activité terminée
Société BP FRANCE	16, boulevard J.F. Kennedy	Station service	En activité
Société MOBIL OIL FRANCAISE	Boulevard J.F. Kennedy	Station service	Activité terminée
Agent Renault	6, rue P.E. Lesacq	Garage automobile	En activité
Société OLSA	Chemin des Luzernes	usine de fabrication d'appareils et installations pour la chimie	En activité
Société ATIENZ & CIE	5, rue Magendie	Fonderie	Activité terminée
CASSAN	10, boulevard Gabriel Péri	Garage automobile	Activité terminée
BELLE ISLE SERVICES	16, boulevard Gabriel Péri	entreprise de peinture et ravalement de façades	En activité
PROCUVES	18, boulevard Gabriel Péri	Garage automobile	Activité terminée
Société d'EXPLOITATION DE PRODUITS POUR LES INDUSTRIES CHIMIQUES (SEPPIC)	31, boulevard Gabriel Péri	Entrepôts de produits chimiques	Activité terminée
TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION	38, boulevard Gabriel Péri	Station service	En activité
Société MECAVIS	76, boulevard Gabriel Péri	Atelier de travail des métaux	Activité terminée

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation du site
Société ELF ANTAR FRANCE	82, boulevard Gabriel Péri	Station service	En activité
S.A. VOLO	36, rue Léon Protais	Atelier de travail des métaux	Activité terminée
BUSSON	21, rue du Chapeau Rouge	Garage automobile	En activité
BUSSON	21, rue du Chapeau Rouge	Garage automobile	En activité
Société T.P. L'ESSOR	21, rue du Docteur Roux	entreprise de travaux publics	En activité
CTL France	6, esplanade de la Gare	Forges et métallurgie des poudres	-
Société SO.MO.PO.	12, rue de la Source	Serrurerie	Activité terminée
S.A SIFF 18 ex IMPRIMERIE THEILLET	24, rue des Tartres	Imprimerie	En activité
Carrosserie VAL D'OISE	9, rue Touzelin	Tôlerie, ex Carrosserie automobile	En activité
Société d'EXPLOITATION DES MAGASINS DE SANNOIS,	2, rue Vauconsant	Magasin populaire	Activité terminée
BEAULIEU	20, rue du Volembert	Atelier de tôlerie	Activité terminée

Source : basias.bgrm.fr