

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent au territoire communal déjà urbanisé. Elles concernent les terrains équipés ou qui le seront à court terme, le permis de construire ne peut y être refusé pour un motif d'insuffisance d'équipement public.

On y distingue :

- les zones d'habitat :

La zone U1 correspondant au centre de Beator à densité élevée.

La zone U2 correspondant aux zones pavillonnaires situées en périphérie de la zone U1 et au sud du canal. La densité y est plus faible.

- les zones d'activités :

La zone UI regroupe des activités industrielles et artisanales ou des activités qu'il est préférable de ne pas inclure en zone d'habitation. Elle comprend un secteur UIa pour lequel sont interdites les activités soumises à la loi du 19/07/1976 susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ou de créer un trafic routier incompatible avec la circulation urbaine.

La zone Uc correspondant aux activités commerciales regroupées dans le centre de Beator Nord.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U1

La zone U1 est une zone à vocation principale d'habitation mais aussi de services, d'activités et d'équipements.

ARTICLE U1.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans toute la zone :

- Toute construction, installation et occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article U1.2.

ARTICLE U1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Peuvent être autorisées sous conditions :

Toute construction à vocation d'habitation, de services, d'activités et d'équipement sous réserve de respecter les paragraphes suivants :

- Certains établissements ou installations soumis à autorisation préalable s'ils s'avèrent indispensables à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.
- Les installations ou établissement existants classés dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenus à leur emplacement actuel ; toutefois, toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ne pourra être admise. En outre, lorsque pour une raison quelconque, cessera leur exploitation, les terrains et leurs bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que d'habitation ou d'activité autorisée dans la zone par le présent règlement.
- Les modes d'occupation du sol suivants visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme seront admis dès lors qu'ils ne présentent pas de risque, de danger ou de nuisance pour la circulation ou le voisinage ou d'incompatibilité avec la vocation du secteur :
 - Parcs d'attraction ouverts au public
 - Aires de jeux et de sport ouvertes au public
 - Aires de stationnement, ouvertes au public
- Les constructions à usage d'entrepôt peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'une activité autorisée existante.
- Les installations classées quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises peuvent être autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- Sont dispensés de l'application stricte des articles suivants, les installations et constructions nécessaires au service public ferroviaire dans l'emprise de celui-ci.

ARTICLE U1.3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment aux véhicules de lutte incendie et de collecte des déchets).

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de sorte à ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE U1.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, sont inconstructibles les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie, etc.) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel, que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est apte à les recevoir.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant :

- Les constructeurs ou aménageurs devront se conformer à l'avis des services compétents.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Electricité – Téléphone

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE U1.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE U1.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies.

Dans tous les cas les constructions ne pourront empiéter sur l'alignement.

Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble ancien qui ne serait pas implanté à l'alignement obligatoire, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même alignement que la construction principale.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques justifient.

ARTICLE U1.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune et à condition que la différence de niveau entre les deux constructions n'excède pas un niveau (les combles aménagés ne comptent pas, dans ce cas, pour un niveau)
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 5 mètres de celle à édifier et à condition que les deux constructions n'excèdent pas R+1+comble.
- Lorsque la construction à édifier n'excède pas R+1+comble et que la parcelle voisine est libre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- La différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés.
- La moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques justifient.

ARTICLE U1.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Cette distance pourra être réduite sur justification qu'aucune baie éclairant une pièce principale ne soit masquée par une partie d'immeuble qui, à l'appui de cette baie, serait vus sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U1.9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U1.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4) et 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

ARTICLE U1.11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales.

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives qui ne seraient pas harmonieusement intégrées à l'architecture des constructions existantes,

11.2 Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les sous-sols ne sont pas recommandés. Si un vide sanitaire est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

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

11.3 Les toitures

Les toitures doivent s'intégrer par leur forme, leur pente, leur couleur à l'ensemble bâti environnant afin d'être en harmonie avec celui-ci. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures, autres que les toitures terrasses, des constructions à R+1 et R+2 ne pourront présenter une pente inférieure à 45°.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de l'ardoise, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle.

11.4 Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les enduits doivent être de tonalité neutre (ocre et beige).

Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

11.5 Les ouvertures

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

11.6 Les garages et annexes

Les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison, en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Des toitures-terrasses pourront être toiférées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèderaient pas la hauteur.

11.7 Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

11.8 Les clôtures

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

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur front de rue.

En limite séparatives les clôtures seront constituées :

- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage, leur hauteur devra être comprise entre 1m60 et 2m00.
- D'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m en matériaux traditionnels ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés et même conseillés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en matériaux traditionnels ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, la hauteur ne pouvant pas excéder 1m80.
- les clôtures en béton sont interdites sur front de rue.

Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

ARTICLE U1.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation

- Pour les immeubles collectifs, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre construite avec au moins 1,5 places par logement. 50% des parkings doivent être si possible intégrés dans les volumes bâtis ou situés à l'arrière de ceux-ci.
- Pour les logements individuels, deux places de stationnement y compris le garage

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état :

- Dans le cadre de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état il ne pourra être exigé plus d'une d'aire de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher de bureau hors œuvre construite ; cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Pour les établissements commerciaux :

a) *commerces*

- Une surface de parking au moins égale au double de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100m².

b) *hôtels restaurants :*

- une place de stationnement par chambre
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses :

Une place de stationnement pour 25m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité et des services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE U1.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

Une palette d'essences végétales est disponible en annexe du présent règlement.

13.1 Espaces privés :

Les parties des parcelles libres devant toute construction et installation, ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

Les jardins potagers ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m² de terrain.

13.2 Espaces communs :

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles, situées dans les cours et jardins et non enterrées, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

13.3 Paysagement des espaces de stationnement :

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m². En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement les plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

ARTICLE U1.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2

La zone U2 est une zone à vocation d'habitat individuel pavillonnaire de faible densité. Elle peut également accueillir des petits collectifs dans le cadre d'opérations d'ensemble ainsi que des établissements commerciaux. Elle est périphérique à la zone U1.

ARTICLE U2.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans toute la zone :

Toute construction, installation et occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article U1.2.

ARTICLE U2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- La partie Sud de Beautor est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les limites de la zone inondables sont figurées au plan de zonage du PLU.
- La zone U2 est concernée par une « trame jardin » figurée au plan de zonage. Celle-ci se situe entre la rue de Tergnier et la voie de chemin de fer.
- La zone U2 au Nord de la Rue Jean Jaurès est concerné par le périmètre éloigné du captage de BEAUTOR. Les demandes d'urbanisme peuvent être soumises à des prescriptions particulières.

Peuvent être autorisées sous conditions :

Toute construction à vocation d'habitation, de services, de commerce, d'activités et d'équipement sous réserve de respecter les paragraphes suivants :

- Certains établissements ou installations soumis à autorisation préalable s'ils s'avèrent indispensables à la vie et à la commodité des habitants de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.
- Les installations ou établissement existants classés dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenus à leur emplacement actuel ; toutefois, toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ne pourra être admise. En outre, lorsque pour une raison quelconque, cessera leur exploitation, les terrains et leurs bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que d'habitation ou d'activité autorisée dans la zone par le présent règlement.
- Les modes d'occupation du sol suivants visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme seront admis dès lors qu'ils ne présentent pas de risque, de danger ou de nuisance pour la circulation ou le voisinage ou d'incompatibilité avec la vocation du secteur :
 - Parcs d'attraction ouverts au public
 - Aires de jeux et de sport ouvertes au public
 - Aires de stationnement, ouvertes au public
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'une activité autorisée existante.
- Les installations classées quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

- Dans les emprises délimitées en annexe, correspondant aux zones de bruit des infrastructures terrestres routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation affectés dans les secteurs affectés par le bruit.
- Sont dispensés de l'application stricte des articles suivants, les installations et constructions nécessaires aux services publics ferroviaire et fluvial dans l'emprise de ceux-ci.

ARTICLE U2.3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de sorte à ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est apte à les recevoir.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant :

- Les constructeurs ou aménageurs devront prévoir un traitement des eaux pluviales à la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire.

En l'absence d'un tel réseau, sont inconstructibles les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel, que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Electricité – Téléphone

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE U2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain déjà construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement par rapport à l'alignement.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE U2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune et à condition que la différence de niveau entre les deux constructions n'excède pas un niveau (les combles aménagés ne comptent pas, dans ce cas, pour un niveau)
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 5 mètres de celle à édifier et à condition que les deux constructions n'excèdent pas R+1+comble.
- Lorsque la construction à édifier n'excède pas R+1+comble et que la parcelle voisine est libre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- La différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 m s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés.
- La moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE U2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments non contigus, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Cette distance pourra être réduite sur justification qu'aucune baie éclairant une pièce principale ne soit masquée par une partie d'immeuble qui, à l'appui de cette baie, serait vus sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Dans tous les cas Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U2.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40%.

Le coefficient d'emprise pourra être dépassé pour la réalisation d'extensions d'habitations permettant la mise aux normes conformément au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE U2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles éventuels (R+1+c) ou 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, en cas de construction existante excédant cette hauteur, la reconstruction, l'extension et l'aménagement dans le volume et à la hauteur d'origine, sont autorisés.

ARTICLE U2.11 ASPECT EXTERIEUR

1.1 Dispositions générales.

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives qui ne seraient pas harmonieusement intégrées à l'architecture des constructions existantes.

1.2 Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent de préférence être de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

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

1.3 Les toitures

Les toitures doivent s'intégrer par leur forme, leur pente, leur couleur à l'ensemble bâti environnant afin d'être en harmonie avec celui-ci. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des constructions à R+1 et R+1+combles ne pourront présenter une pente inférieure à 45°.

Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de l'ardoise, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle.

1.4 Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

Les enduits doivent être de tonalité neutre (ocre et beige).

Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

1.5 Les ouvertures

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.

1.6 Les garages et annexes

Les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison, en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

1.7 Les clôtures

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

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur front de rue.

En limite séparatives les clôtures seront constituées :

- D'une haie vive doublée ou non-d'un grillage, leur hauteur devra être comprise entre 1m60 et 2m00.
- D'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m en matériaux traditionnels ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés et même conseillés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en matériaux traditionnels ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, la hauteur ne pouvant pas excéder 1m80.
- les clôtures en plaque béton sont interdites.

Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

ARTICLE U2.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1) Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement individuel, y compris le garage.

Pour les lotissements, il devra être prévu des places de stationnement publiques judicieusement disposées à raison de 5 places au moins par 25 logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état :

- Dans le cadre de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état il ne pourra être exigé plus d'une d'aire de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher de bureau hors œuvre construite ; cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Pour les établissements commerciaux :

- commerces

Une surface de parking au moins égale au double de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100m².

- hôtels restaurants :

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses :

Une place de stationnement pour 25m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité et des services compétents.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement les plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE U2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

Une palette d'essences végétales est disponible en annexe du présent règlement.

Espaces privés :

Les parties de parcelle libres devant toute construction, ainsi que les marges latérales, doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50m² de terrain.

Espaces communs :

Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles, situées dans les cours et jardins et non enterrées, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant si elles sont visibles depuis l'espace public.

Paysagement des espaces de stationnement :

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m². En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement les plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

ARTICLE U2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone UI est une zone destinée à accueillir essentiellement des établissements industriels ou artisanaux ou des activités qu'il est préférable de ne pas inclure en zone d'habitation pour des raisons diverses. Cette zone comporte un secteur UIa à proximité immédiate de la zone d'habitat qui a pour vocation d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UI.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

Toute construction, installation et occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article UI.2

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

Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- La partie Sud de Beaufort est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les limites de la zone inondables sont figurées au plan de zonage du PLU.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les activités soumises à autorisation préalable à condition que leurs nuisances restent compatibles avec la proximité des zones d'habitation.
- Les services généraux et les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.
- Les services tertiaires, sociaux, sportifs et de loisirs à condition qu'ils soient directement liés à l'activité de la zone.
- Les activités tertiaires et les commerces dont la nature exclut l'insertion en zone urbaine.
- Sont dispensés de l'application stricte des articles suivants, les installations et constructions nécessaires au service public ferroviaire dans l'emprise de celui-ci.
- Les exhaussements, affouillements, ouvrages et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, selon les règles édictées par le présent chapitre.

Secteur UIa :

- Les petites activités industrielles, artisanales ou de services, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas générer un trafic routier incompatible avec les conditions de la circulation urbaine.
- Les constructions d'entrepôt à usage artisanal ou industriel sous réserve d'être compatible avec l'habitat environnant.

ARTICLE UI.3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Toute construction doit être disposé de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privée desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate forme minimale de 10 mètres d'emprise.

En UIa :

Les accès réalisés sur la rue de Tergnier doivent être sécurisés et permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE UI.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, après avis des services compétents.

Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées industrielles :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Les constructions autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Cependant les installations devront être conçues en accord avec les services compétents afin de pouvoir être facilement raccordable au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'avis des services compétents.

Sont rappelés, les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

Electricité, téléphone, télévision :

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE UI.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois les bâtiments autorisés à usage de bureaux, de logement, de services, les postes de transformation, et de distribution de carburant peuvent s'implanter à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes. Le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

En UIa :

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Cependant, pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres, et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail ou d'habitation, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec au minimum 5 mètres.

ARTICLE UI.9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

ARTICLE UI.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions (bureaux, local de surveillance,...) la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit sans pouvoir excéder un rez-de-chaussée plus un niveau plus un comble éventuel.

Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

ARTICLE UI.11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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

Les services chargés du permis de construire pourront exiger un dossier justifiant d'une bonne intégration du bâtiment à édifier au site naturel ou construit.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériau présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
- les murs frontons.
- les surfaces réfléchissantes.

Toitures :

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise, brun ou vert foncé.

Murs :

Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence
Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant bâti ou non.

Clôtures :

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

Les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites.

Les clôtures seront constituées, sauf législation spécifique :

- soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2,60 mètres de hauteur doublés ou non d'une haie vive d'une hauteur au moins égale. Sur rue, les clôtures constituées d'un grillage devront être doublées par une haie vive disposée du côté extérieur.
- soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2,60m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

Constructions diverses :

Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure ou une levée de terre plantée.

ARTICLE UI.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs. En tout état de cause, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60% de la surface de vente considérée.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Il est exigé une place et demie par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée, soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie devra obligatoirement recevoir des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UI.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 10% de la surface totale de la parcelle.

La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain nu.

Il peut être imposé la création de rideaux d'arbres à haute tige et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui par leur bruit, leur odeurs leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

ARTICLE UI.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond au secteur voué aux activités tertiaires et principalement aux activités commerciales.

Elle se situe dans le centre ville de la commune, à proximité des zones U1 et U2.

ARTICLE UC.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

Toute construction, installation et occupation du sol hormis celles mentionnées à l'article Uc.2.

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

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les activités commerciales
- Les aires de stationnement liées aux activités
- Les postes de transformation d'énergie et de distribution du carburant
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- Les constructions à usage de bureau, de gardiennage ou de sécurité liées aux activités de la zone.
- Les installations classées, quel que soit le régime dont elles relèvent, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun risque, ni désagrément olfactif, acoustique ou visuel trop important.
- Les aires de stockage à condition qu'elles soient masquées à la vue et qu'elles ne procurent aucune gêne ni aucun risque pour le voisinage.
- Les exhaussements, affouillements, ouvrages et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, selon les règles édictées par le présent chapitre.

ARTICLE UC.3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La position, la disposition et la largeur des accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier les accès devront permettre l'entrée et la sortie des poids lourds sans manœuvre sur la voie publique.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre à tout type de véhicule de faire aisément demi-tour.

La localisation des accès devra respecter les principes de l'orientation sectorielle d'aménagement

ARTICLE UC.4 DESERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau « industrielle » par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être fait avec l'accord des services compétents.

Assainissement :

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux sous réserve que leur capacité soit suffisante.

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

Un prétraitement éventuel peut être imposé, notamment pour les eaux de ruissellements issues des voiries et des espaces de stationnement.

Les eaux pluviales (eaux de toiture) peuvent être destinées à des utilisations « non nobles » (WC, arrosage...) sous réserve de l'accord des services compétents.

Eaux usées :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Electricité, téléphone, télévision :

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE UC.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum d'au moins 10 mètres.

Toutefois, si la hauteur des constructions ne dépasse pas 7 mètres en tout point, elles peuvent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 10 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

La construction de bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée sous réserve que la distance en tous point entre ces deux bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UC.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie des terrains.

ARTICLE UC.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité et concerne une partie limitée de l'ouvrage (10% du projet), à condition que l'intégration du bâtiment dans l'environnement soit prise en compte et démontrée.

ARTICLE UC.11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect soigné tant au niveau des volumes et des matériaux que des teintes utilisées. Une insertion optimale des constructions dans leur environnement sera recherchée.

La nature des matériaux de façade doit être de bonne qualité.

Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Sauf législation spécifique liée à l'activité, leur hauteur est limitée à 1,90 mètres pour les clôtures pleines et à 2,60 mètres pour les clôtures d'un autre type (haie vive, grillage...).

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

Les dépôts de matériaux seront positionnés à l'arrière du bâtiment principal, ou bien dissimulés par un écran végétal ou une clôture pleine.

Les caissons des volets roulants non intégrés à l'intérieur de la construction ne devront pas dépasser le nu de la façade.

ARTICLE UC.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements commerciaux :

Commerces :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, dès lors que la surface de vente dudit établissement est égale ou supérieure à 100m².

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

Ces ratios peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des places de stationnement offertes par les parkings proches.

En outre, il doit être prévu pour l'ensemble des établissements commerciaux une surface suffisante pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par logement y compris le garage, sur la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle se rapprochant le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

ARTICLE UC.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être plantée à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places.

Les surfaces non construites autre que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 100m².

Il peut être exigé des écrans végétaux pour masquer certains dépôts ou installations.

Une zone tampon devra être créée à la limite avec les zones d'habitat conformément à l'orientation d'aménagement sectorielle.

ARTICLE UC.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.