

Commune de

Voves

(Eure-et-Loir)

6^e modification simplifiée du plan local d'urbanisme

- pos approuvé le 9 décembre 1993
- 1^{re} révision du pos approuvée en novembre 2004
 - élaboration du plu prescrite le 21 décembre 2005
 - approbation du plu le 29 janvier 2009
 - 1^{re} modification approuvée le 30 juin 2011
 - 1^{re}, 3^e et 4^e révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2011
 - 1^{re} modification simplifiée approuvée le 22 septembre 2011
 - 2^e, 3^e et 4^e modifications simplifiées approuvées le 20 octobre 2011
 - 5^e modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2013
 - 6^e modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 17 décembre 2014
approuvant la 6^e modification simplifiée du plan
local d'urbanisme de la commune de Voves

Le maire, Marc Guerrini

Règlement

Date :
12 décembre 2014

Phase :
Approbation

3

Mairie de Voves, 5, rue Roger-Gommier (28150) tél : 02 37 99 14 95/
fax : 02 37 99 01 90/ contact@ville-voves.fr ; <http://www.ville-voves.fr>

Commune de Voves

Département d'Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

3. RÈGLEMENT

TITRE I - Dispositions générales	3
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines :	
Zone UH	8
Zone UL	15
Zone UE	19
TITRE III - Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future :	
Zone AUH	26
Zone AUE	31
Zone AUHt	35
TITRE IV - Dispositions applicables a la zone agricole :	
Zone A	38
TITRE V - Dispositions applicables a la zone naturelle :	
Zone N	43
ANNEXE n° 1	48

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Voves

Article 2 – CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme comporte cinq parties dont l'ensemble constitue un corps de règles opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

1°) Le règlement comprend plusieurs parties :

- Le règlement littéral (partie 3.1) est divisé en 5 titres :
 - TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES
 - TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
 - TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
 - TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
 - TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chaque zone (titre II à V) fait l'objet d'un chapitre particulier où sont énoncées les règles d'urbanisme applicables.

- Les documents graphiques sont constitués d'un plan au 1/5000 (partie 3.2)
- La liste des emplacements réservés font partie du règlement (partie 3.3)

2°) le rapport de présentation

3°) le projet d'aménagement et de développement durable

4°) Les orientations d'aménagement

5°) les annexes comprenant à titre d'information, notamment :

- les servitudes d'utilité publique,
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ;

Article 3 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, sauf exception.

Indépendamment des règles du Plu qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré enseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce Plu y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

Article 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 Le territoire couvert par le Plu est divisé en 4 zones

a). La zone urbaine est identifiée sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre U suivie d'une lettre propre à la zone d'habitat.

C'est la zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

UH : zone urbaine destinée à l'habitat et activités compatibles

UL : zone urbaine destinée aux activités culturelles de loisirs et sportifs

UE : zone économique à caractère économique, industriel, commercial, artisanal

UF : zone destinée aux voies ferrées et installations ferroviaires

b). Les zones à urbaniser sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre AU suivie d'une lettre propre à chaque zone. Ce sont des zones qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation.

AUE : zone d'urbanisation future à caractère commercial et artisanal

AUH : zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et activités compatibles

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions, son ouverture étant soumise à une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme.

Ce sont les secteurs AUIt : AUEIt pour les activités économiques, ou AUHIt pour l'habitat

c). La zone agricole est identifiée sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre A.

A : Zone agricole

d). la zone naturelle est identifiée sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre N

Cela correspond aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs,
- soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.
- Soit à une zone d'extraction

4.2 Les zones U, AU, N et A sont délimitées sur les plans dits « documents graphiques du règlement » au 1/5 000.

Afin de traduire un projet, de préciser une spécificité, des graphiques de détails dans la partie « orientations d'aménagement » indiquent, pour les secteurs qui nécessitent ces précisions, les dispositions réglementaires qui se substituent aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques à chaque zone.

4.3. Le plan comporte aussi :

- le périmètre intégrant des éléments bâtis dans les secteurs agricoles pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation,
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés à Conserver (E.B.C.), à protéger ou à créer,
- le périmètre de nuisance sonore lié au tgv,
- les périmètres Z1 et Z2 relatifs aux risques provoqués par les silos,
- un périmètre Z3 relatif aux risques provoqués par une entreprise de pyrotechnie,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe,
- le périmètre d'étude de la déviation pris en considération par le Conseil Général de l'Eure et Loir.

Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 - SIGNIFICATION DES INDICATIONS GRAPHIQUES

Les indications graphiques portées sur le plan de zonage ont pour signification :

Espaces boisés classés à conserver ou à créer

Emplacements réservés aux équipements publics (le numéro renvoie à la liste annexée au règlement)

Éléments bâtis dans le secteur agricole pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation

Périmètre Z1

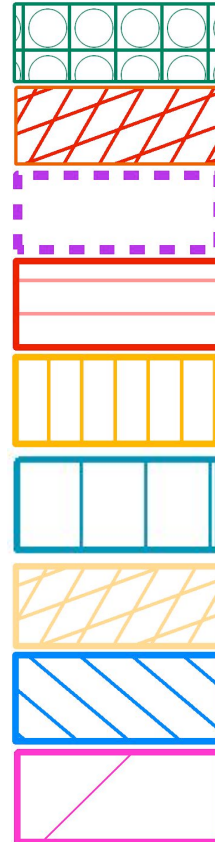
Périmètre Z2

Périmètre Z3

Périmètre d'étude de la déviation du centre de Voves

Zone de bruit de la ligne du train à grande vitesse

Périmètre monument historique



Article 7- ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Zone UH

Zone UL

Zone UE

ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit de la partie urbanisée à vocation d'habitat, comprenant le centre de Voves et sa périphérie, ainsi que les écarts.

La zone UH comprend :

- un secteur UHa : le centre
- un secteur UHb : la périphérie
- un secteur UHc : les écarts
- un secteur UHr : soumis à des risques technologiques

La zone UH est partiellement couverte par les périmètres Z1 et Z2 de protection autour des bâtiments industriels, comme indiqué sur le « plan de zonage 3.2. » :

- Z1 du bâtiment « phyto »
- Z1 des effets latéraux de décomposition des engrais solides à base de nitrates
- Z2 des effets significatifs de décomposition des engrais solides à base de nitrates
- Z2 comprise entre 100 et 230 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention.

La zone UH est partiellement couverte par le périmètre de protection des nuisances phoniques liées à la ligne du TGV.

La zone UH et notamment le secteur UHa est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable.

Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexés au plan local d'urbanisme dans le document « Annexes ».

En dehors de l'église, la zone UH ne contient pas a priori de vestiges archéologiques. 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.

La zone UH est partiellement couverte par la servitude de protection de monument historique (camp d'internement,)

Article UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, incompatibles avec l'habitat,
- Les bâtiments à usage agricole (stockage ou élevage), présentant des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les activités économiques présentant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, ou ayant des rejets, incompatibles avec l'habitat, ou sauf aménagement conservatoires et extensions mesurées,
- Les activités industrielles,
- les équipements ou les extensions des établissements recevant du public en secteur UHr.

Article UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes sont notamment admises :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.2 Dans les périmètres des protections Z1 et Z2, sont admises :

À l'intérieur du périmètre de protection Z1 « phyto »

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation, de bureau ou d'artisanat qui n'entraînent pas d'extension, ni de changement de destination, ou leurs extensions mesurées et limitées,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les modifications d'équipements publics existants sans entraîner d'extension.

À l'intérieur du périmètre Z1 des effets latéraux de décomposition des engrais solides à base de nitrates

Dans la zone Z1, la plus proche des installations potentiellement dangereuses, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors des activités industrielles qui engendrent les distances d'isolement ou des activités conformes à la vocation de la zone et qui ne conduisent pas à augmenter l'extension d'un sinistre par effet domino.

Dans toute la zone Z1 est interdit toute nouvelle construction ou aménagement, sauf cas définis ci après :

Peuvent être autorisés :

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles, à condition qu'elles n'accroissent pas le risque d'effet domino,
- les constructions ou l'extension des locaux de bureau ou des activités industrielles, agricoles ou artisanales à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public ou à être utilisées par celui-ci. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée le plus loin possible de l'installation générant les risques.
- la construction ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance ... pour les activités susvisées,
- les rénovations, modifications aménagement ou extension des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée de ces constructions.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les voies ferrées de transport de marchandises,
- les routes et voies de circulation.

À l'intérieur du périmètre Z2 des effets significatifs de décomposition des engrais solides à base de nitrates

Dans la zone Z2, la plus éloignée des installations potentiellement dangereuses, il est nécessaire de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre d'un plan d'urgence.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés en Z1,
- Les habitations nouvelles lorsque le projet est cohérent avec le tissu bâti environnant et les lotissements dans la limite de 10 logements par hectare. Pour ces constructions, il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée.

A l'intérieur du périmètre Z1 d'un rayon de 100 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Dans ce périmètre les constructions, installations, travaux divers soumis aux règles du code de l'urbanisme sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

- les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les voies SNCF de transport des marchandises ;
- les modifications ou constructions de voies de desserte de l'établissement générant le périmètre ;

À l'intérieur du périmètre Z2 comprise entre 100 et 230 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Dans la zone comprise entre 100 et 230 mètres, les constructions soumises aux règles du code de l'urbanisme sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

- les constructions ou extensions des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance...
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole, les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules jour,
- les voies SNCF de transport de marchandises.

Les constructions et ouvrages cités ci-dessus devront, de par leurs conceptions, prendre en compte les risques de suppression dus au phénomène d'explosion (absence de fenêtres en vis à vis des silos).

À l'intérieur du périmètre Z1 du silo plat

Pour les nouvelles installations, la délivrance de l'autorisation, d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux visés à l'article premier de l'arrêté préfectoral) et des tours de manutention :

- par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, aux voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour, ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. Cette distance est alors au moins égale à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention sans être inférieure à une distance minimale. Cette distance minimale est de 25 mètres pour les silos plats et de 50 mètres pour les silos verticaux.
- par rapport aux voies ferrées sur lesquelles circulent moins de 30 trains de voyageurs par jour et aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement). Cette distance est au moins égale à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les silos verticaux.
- Tout local administratif doit être éloigné des capacités de stockage et des tours de manutention. Cette distance est d'au moins 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les silos verticaux.

On entend par local administratif, un local où travaille du personnel ne participant pas à la conduite directe de l'installation (secrétaire, commerciaux...).

Les locaux utilisés spécifiquement par le personnel de conduite de l'installation (vestiaires, sanitaires, salles de commandes, poste de conduite, d'agrèage et de pesage...) ne sont pas concernés par le respect des distances minimales fixées au premier alinéa du présent article.

Pour les silos existants et dans le cas où les locaux administratifs ne peuvent être éloignés des capacités de stockage et des tours de manutention pour des raisons de configuration géographique, l'étude de dangers définit de plus les mesures de sécurité complémentaires éventuelles à mettre en œuvre.

Sans préjudice de réglementations spécifiques, toutes dispositions doivent être prises afin que les personnes non autorisées ou en dehors de toute surveillance ne puissent pas avoir accès aux installations (clôture, panneaux d'interdiction de pénétrer, etc.).

2.3 dans la zone couverte par la bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la ligne à grande vitesse, les façades destinées à l'habitation doivent bénéficier d'un isolement suffisant dans les conditions définies à l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Les règles applicables sont définies à l'annexe I de l'arrêté susvisé.

Article UH 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité

Article UH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur UHa

Sans objet

En secteur UHb, UHr et UHc

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 le long des voies ouvertes à la circulation

En UHa les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques.

En UHb, UHc et UHr, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

De plus, la construction principale devra être implantée dans une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise ; cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux extensions.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants,

6.2 le long du domaine ferroviaire

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes, ni pour les installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation

Article UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

Article UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

En secteur UHa

Sans objet

En secteur UHb et UHr

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, à l'exception des logements locatifs sociaux qui pourront avoir une emprise au sol de 70 %.

L'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 40 % est possible, sans augmentation de l'emprise.

En secteur UHc

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, à l'exception des logements locatifs sociaux qui pourront avoir une emprise au sol de 50 %.

L'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 50 % est possible, sans augmentation de l'emprise.

Article UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments est de :

En secteur UHa

9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et équipements publics

4 mètres à l'égout de toiture pour les annexes

En secteur UHb, UHc et UHr

6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation

4 mètres à l'égout de toiture pour les annexes

9 mètres de toiture pour les équipements publics

Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.1 Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

11.2 Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11.3 Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux habitations voisines. Cette disposition ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les abris de jardin.

Les toitures terrasses et autres formes sont autorisées de façon à pouvoir intégrer des équipements permettant les économies d'énergie.

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Il convient d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Matériaux

Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 1.8 mètres dans tous les cas d'implantation.

11.6 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.7 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Ils sont autorisés. Une implantation harmonieuse doit être envisagée afin qu'ils soient le moins visible des rues et des terrains voisins.

Article UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés, 10 % au minimum de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit de la partie urbanisée destinée aux activités culturelles, de loisirs et sportifs.

La zone UL est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexes au plan local d'urbanisme dans le document « Annexes ».

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.

La zone UL est partiellement couverte par la servitude de protection de monument historique (camp d'internement).

Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations de carrières,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité de la zone,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les activités économiques présentant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, incompatibles avec l'habitat

Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont notamment admises :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage des équipements sportifs, de loisirs ou culturels
- les résidences mobiles et les habitations légères de loisirs (exemple : mobil homes...) isolées sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère soignée et à raison d'une seule unité par unité foncière de 2 000 m².
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Article UL 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité

Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure, ainsi qu'en, cas, d'extension, d'aménagement interne ou de changement des destination d'un bâtiment existant, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

Article UL 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 mètres à l'égout pour les annexes,
- 15 mètres pour les autres constructions et équipements publics.

La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

Article UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

11.2 Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11.3 Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux habitations voisines. Cette disposition ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les abris de jardin.

Les toitures terrasses et autres formes sont autorisées de façon à pouvoir intégrer des équipements permettant les économies d'énergie.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Il convient d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. La teinte des couvertures des habitations légères de loisirs sera neutre de façon à se fondre au mieux dans le paysage.

11.4 Matériaux

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade ; la teinte des parois des habitations légères de loisirs sera neutre de façon à se fondre au mieux dans le paysage.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 1.8 mètres dans tous les cas d'implantation.

11.6 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.7 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Ils sont autorisés. Une implantation harmonieuse doit être envisagée afin qu'ils soient le moins visible des rues et des terrains voisins.

Article UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés, 10 % au minimum de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone à caractère économique, de service, industriel, commercial et artisanal.

La zone UE est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexés au plan local d'urbanisme dans le document « Annexes ».

La zone UE est partiellement couverte par les périmètres Z1 et Z2 de protection autour des bâtiments industriels, comme indiqué sur le « plan de zonage 3.2 » :

- Z1 du bâtiment « phyto »
- Z1 des effets latéraux de décomposition des engrais solides à base de nitrates
- Z2 des effets significatifs de décomposition des engrais solides à base de nitrates
- Z2 comprise entre 100 et 230 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Et par un périmètre Z3, protection autour des bâtiments ayant une activité de pyrotechnie

La zone UE est partiellement couverte par le périmètre de protection des nuisances phoniques liées à la ligne du TGV.

Les périmètres de protection sont reportés à titre indicatif sur le plan de zonage 3-2.

La zone UE comprend un secteur UEf destinées aux activités ferroviaires.

La zone UE est partiellement couverte par la servitude de protection de monument historique (camps d'internement.)

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations de carrières,
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2
- Les terrains de camping caravane et de stationnement de caravanes,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En zone UEf, toutes constructions non nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes sont notamment admises :

- Les habitations destinées au gardiennage à condition qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité et ne dépassent pas 60 m².
- Les installations classées ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2.2 Dans les périmètres des protections Z1 et Z2, sont admises notamment

À l'intérieur du périmètre de protection Z1 « phyto »

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation, de bureau ou d'artisanat qui n'entraînent pas d'extension, ni de changement de destination, ou leurs extensions mesurées et limitées,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les modifications d'équipements publics existants sans entraîner d'extension.

À l'intérieur du périmètre Z1 des effets latéraux de décomposition des engrais solides à base de nitrates

Dans la zone Z1, la plus proche des installations potentiellement dangereuses, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors des activités industrielles qui engendrent les distances d'isolement ou des activités conformes à la vocation de la zone et qui ne conduisent pas à augmenter l'extension d'un sinistre par effet domino.

Dans toute la zone Z1 est interdit toute nouvelle construction ou aménagement, sauf cas définis ci après :

Peuvent être autorisés :

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles, à condition qu'elles n'accroissent pas le risque d'effet domino,
- les constructions ou l'extension des locaux de bureau ou des activités industrielles, agricoles ou artisanales à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public ou à être utilisées par celui-ci. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée le plus loin possible de l'installation générant les risques.
- la construction ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance ... pour les activités susvisées,
- les rénovations, modifications aménagement ou extension des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logement supplémentaire. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée de ces constructions.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les voies ferrées de transport de marchandises,
- les routes et voies de circulation.

À l'intérieur du périmètre Z2 des effets significatifs de décomposition des engrais solides à base de nitrates

Dans la zone Z2, la plus éloignée des installations potentiellement dangereuses, il est nécessaire de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre d'un plan d'urgence.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés en Z1,

À l'intérieur du périmètre Z1 d'un rayon de 100 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Dans ce périmètre les constructions, installations, travaux divers soumis aux règles du code de l'urbanisme sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

- les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les voies SNCF de transport des marchandises ;
- les modifications ou constructions de voies de desserte de l'établissement générant le périmètre ;

À l'intérieur du périmètre Z2 comprise entre 100 et 230 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Dans la zone comprise entre 100 et 230 mètres, les constructions soumises aux règles du code de l'urbanisme sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

- les constructions ou extensions des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant du risque,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance...
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole, les routes et voies de circulation de moins de 2000 véhicules jour,
- les voies SNCF de transport de marchandises.

Les constructions et ouvrages cités ci-dessus devront, de par leurs conceptions, prendre en compte les risques de suppression dus au phénomène d'explosion (absence de fenêtres en vis à vis des silos).

À l'intérieur du périmètre Z1 du silo plat

Pour les nouvelles installations, la délivrance de l'autorisation, d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux visés à l'article premier de l'arrêté préfectoral) et des tours de manutention :

- par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, aux voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour, ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. Cette distance est alors au moins égale à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention sans être inférieure à une distance minimale. Cette distance minimale est de 25 mètres pour les silos plats et de 50 mètres pour les silos verticaux.
- par rapport aux voies ferrées sur lesquelles circulent moins de 30 trains de voyageurs par jour et aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement). Cette distance est au moins égale à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les silos verticaux.
- Tout local administratif doit être éloigné des capacités de stockage et des tours de manutention. Cette distance est d'au moins 10 mètres pour les silos plats et 25 mètres pour les silos verticaux.

On entend par local administratif, un local où travaille du personnel ne participant pas à la conduite directe de l'installation (secrétaire, commerciaux...).

Les locaux utilisés spécifiquement par le personnel de conduite de l'installation (vestiaires, sanitaires, salles de commandes, poste de conduite, d'agrèage et de pesage...) ne sont pas concernés par le respect des distances minimales fixées au premier alinéa du présent article.

Pour les silos existants et dans le cas où les locaux administratifs ne peuvent être éloignés des capacités de stockage et des tours de manutention pour des raisons de configuration géographique, l'étude de dangers définit de plus les mesures de sécurité complémentaires éventuelles à mettre en œuvre.

Sans préjudice de réglementations spécifiques, toutes dispositions doivent être prises afin que les personnes non autorisées ou en dehors de toute surveillance ne puissent pas avoir accès aux installations (clôture, panneaux d'interdiction de pénétrer, etc.).

2.4 dans la zone couverte par la bande de 200 mètres de part et d'autres de la plateforme de la ligne à grande vitesse, les façades destinées à l'habitation doivent bénéficier d'un isolement suffisant dans les conditions définies à l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 le long des voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- pour des aménagements ou changement d'affectation de bâtiments existants,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...,

6.2 le long du domaine ferroviaire

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes, ni pour les installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel. Pour un permis de construire groupé et pour une demande de permis valant division, l'emprise au sol est calculée globalement, les règles étant appréciées au regard de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain,

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments est de :

- 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et de bureau ;
- 15 mètres pour les autres constructions ;

Pour les silos et constructions à usage de stockage, la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage. Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1 Parements extérieurs

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.2 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie sont autorisés.

Article UE 12 : STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE :

**Zone AUH
Zone AUE
Zone AUHIt**

ZONE AUH

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et activités compatibles, appelée à supporter des opérations globales ou d'ensemble conformes à un aménagement cohérent de la zone.

La zone AUH est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexés au plan local d'urbanisme dans le document « Annexes ».

De plus, les périmètres de protection sont reportés à titre indicatif sur le plan de zonage 3-2.

La zone AUH1 est partiellement couverte par la servitude de protection de monument historique (camps d'internement.)

Article AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, incompatibles avec l'habitat, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine, ou sauf aménagement conservatoires et extensions mesurées,
- Les activités industrielles,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les activités économiques présentant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, incompatibles avec l'habitat.

Article AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- l'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article AUH 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité

Article AUH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

IV. Eaux pluviales

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

ARTICLE AUH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 le long des voies ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- pour des aménagements ou changement d'affectation de bâtiments existants,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

Article AUH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain, à l'exception des logements locatifs sociaux qui pourront avoir une emprise au sol de 70 %.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Article AUH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments est de :

- 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation
- 4 mètres à l'égout de toiture pour les annexes
- 9 mètres pour les autres constructions et équipements publics

Des combles aménagés peuvent être autorisées au dernier niveau.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

Article AUH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

11.2 Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11.3 Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux habitations voisines. Cette disposition ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les abris de jardin.

Les toitures terrasses et autres formes sont autorisées de façon à pouvoir intégrer des équipements permettant les économies d'énergie.

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Il convient d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Matériaux

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 1.8 mètres dans tous les cas d'implantation.

11.6 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.7 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Ils sont autorisés. Une implantation harmonieuse doit être envisagée afin qu'ils soient le moins visible des rues et des terrains voisins.

Article AUH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés, 10 % au minimum de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés

ZONE AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à caractère commercial et artisanal, appelée à supporter des opérations globales ou d'ensemble conformes à un aménagement cohérent de la zone.

La zone AUE est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexés au plan local d'urbanisme dans le document « Annexes ».

La zone AUE contient des vestiges archéologiques. 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.

La zone AUE est partiellement couverte par le périmètre de protection des nuisances phoniques liées à la ligne du TGV.

La zone AUE comprend un secteur AUEx, où les activités non directement liées à la pyrotechnie sont interdites. Cette zone est couverte par un zonage Z3 où toutes constructions de bâtiment d'habitation ou de bâtiments non directement concernés par l'activité de pyrotechnie sont interdites

Article AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations de carrières,
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité économique,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,

En secteur AUEx, les activités non directement liées à la pyrotechnie.

Article AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes, sont notamment admises :

- Les habitations destinées au gardiennage à conditions qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité, et ne dépassent pas 60 m².
- Les installations classées ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2.2 dans la zone couverte par la bande de 200 mètres de part et d'autres de la plateforme de la ligne à grande vitesse, les façades destinées à l'habitation doivent bénéficier d'un isolement suffisant dans les conditions définies à l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Les règles applicables sont définies à l'annexe I de l'arrêté susvisé.

Article AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité

Article AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

ARTICLE AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale est fixée à 1 500 m² pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement.

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 le long des voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants,

6.2 le long du domaine ferroviaire

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes, ni pour les installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Article AUE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain. Pour un permis de construire groupé et pour une demande de permis valant division, l'emprise au sol est calculée globalement, les règles étant appréciées au regard de l'ensemble du projet.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments est de :
6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et de bureau
15 mètres pour les autres constructions
Pour les silos et constructions à usage de stockage, la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.1 Parements extérieurs

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.2 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie sont autorisés.

Article AUE 12 : STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés

ZONE AUHLt

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit de d'une zone d'urbanisation future à long terme.

Cette zone pourra être constructible après transformation du document d'urbanisme, révision ou modification du plan Local d'Urbanisme.

Article AUHLt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitations,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage, de bureaux ou de service, d'industrie de commerce ou d'artisanat, d'équipements publics
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,

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

Ne sont admises que :

- les constructions à usage d'infrastructure ;
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Article AUHLt 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

Article AUHLt 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE AUHLt 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AUHLt 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AUHLt 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Sans objet

Article AUHLt 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

Article AUHLt 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article AUHLt 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AUHLt 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Article AUHLt 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

Article AUHLT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE :

Zone A

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à l'agriculture et à l'exploitation des richesses naturelles.

La zone A contient des vestiges archéologiques. 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.

La zone A est partiellement couverte par le périmètre de protection des nuisances phoniques liées à la ligne du TGV,

La zone A comprend des périmètres dans lesquels les éléments bâtis peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation.

La zone A est partiellement couverte par la servitude de protection de monument historique (camps d'internement,)

La zone A est très partiellement couverte par une zone de protection Z3 où toutes constructions sont interdites

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les logements lorsque la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante, lorsque ces constructions sont implantées à moins de 75 mètres des bâtiments agricoles existants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif,
- les habitations dans le périmètre intégrant des éléments bâtis dans les secteurs agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation et indiqués dans le document graphique (partie 3.2),

Article A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe des RD 10, 17, 22, 29, 137 et 336 et de 5 mètres dans les autres cas. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ.

Sans objet

Article A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 6 mètres à l'égout de toiture, soit un étage sur rez-de-chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Article A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : selon l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

11.1 Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

11.2 Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

11.3 Toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux habitations voisines. Cette disposition ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les abris de jardin.

Les toitures terrasses et autres formes sont autorisées de façon à pouvoir intégrer des équipements permettant les économies d'énergie.

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Il convient d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.4 Matériaux

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.5 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.6 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Ils sont autorisés. Une implantation harmonieuse doit être envisagée afin qu'ils soient le moins visible des rues et des terrains voisins.

11.7 Clôtures

En fonction des caractéristiques des voies, des clôtures peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé ;
- en limite de l'emprise de la voie privée.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 1.8 mètres dans tous les cas d'implantation.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

11.8 Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

11.9 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.10 Équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Ils sont autorisés. Une implantation harmonieuse doit être envisagée afin qu'ils soient le moins visible des rues et des terrains voisins.

L'ensemble des règles de cet article ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Article A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE :

Zone N

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone correspond aux zones naturelles à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs,
- soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

La zone N comprend :

- un secteur Nc, destinée à l'extraction (carrière),
- un secteur NL destinés aux loisirs,
- un secteur Nr soumis à des risques.

La zone N est partiellement couverte par les périmètres Z1 et Z2 de protection autour des silos, et par le périmètre de protection des nuisances phoniques liées à la ligne du TGV

La zone N est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexés au plan local d'urbanisme dans le document « Annexes ».

La zone N contient des vestiges archéologiques. 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.

La zone N est partiellement couverte par la servitude de protection de monument historique (camps d'internement.)

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol, autres que ceux destinés aux loisirs, (en secteur NL) aux équipements d'extraction (NC), d'infrastructure et équipement destinés à l'assainissement,
- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol à l'exception des modifications, agrandissements, réhabilitation et reconstructions après sinistre si elles compromettent le développement de la zone, ou autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone N.
- Les exploitations de carrières sauf en secteur NC
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les extensions, les changements d'affectation et annexes de constructions n'ayant aucun lien avec l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à vocation industrielle, artisanale, industrielle.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1 sont notamment admises :

- les constructions et installations sous conditions qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 de la zone N.

2.2 Dans la zone Nr, dans les périmètres des protections Z1 et Z2, sont admises

À l'intérieur du périmètre de protection Z1 « phyto »

- les ouvrages techniques d'intérêt public,

À l'intérieur du périmètre Z1 des effets latéraux de décomposition des engrais solides à base de nitrates

Dans la zone Z1, la plus proche des installations potentiellement dangereuses, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors des activités industrielles qui engendrent les distances d'isolement ou des activités conformes à la vocation de la zone et qui ne conduisent pas à augmenter l'extension d'un sinistre par effet domino.

Dans toute la zone Z1 est interdit toute nouvelle construction ou aménagement, sauf cas définis ci après :

Peuvent être autorisés :

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles, à condition qu'elles n'accroissent pas le risque d'effet domino,
- la construction ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance pour les activités susvisées,
- les ouvrages techniques d'intérêt public,
- les voies ferrées de transport de marchandises,
- les routes et voies de circulation.

À l'intérieur du périmètre Z2 des effets significatifs de décomposition des engrais solides à base de nitrates

Dans la zone Z2, la plus éloignée des installations potentiellement dangereuses, il est nécessaire de limiter le nombre de personnes, afin de tenir compte des nécessités liées à la mise en œuvre d'un plan d'urgence.

Peuvent être autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés en Z1,
- Les habitations nouvelles lorsque le projet est cohérent avec le tissu bâti environnant et les lotissements dans la limite de 10 logements par hectare. Pour ces constructions, il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée.

À l'intérieur du périmètre Z1 d'un rayon de 100 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Dans ce périmètre les constructions, installations, travaux divers soumis aux règles du code de l'urbanisme sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

- les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes qui engendrent les distances d'isolement ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les voies SNCF de transport des marchandises ;
- les modifications ou constructions de voies de desserte de l'établissement générant le périmètre ;

À l'intérieur du périmètre Z2 comprise entre 100 et 230 mètres à partir du silo à grains vertical et de la tour de manutention

Dans la zone comprise entre 100 et 230 mètres, les constructions soumises aux règles du code de l'urbanisme sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

- la reconstruction à l'identique après sinistre, sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole, les routes et voies de circulation de moins de 2 000 véhicules jour,
- les voies ferroviaires de transport de marchandises.

Les constructions et ouvrages cités ci-dessus devront, de par leurs conceptions, prendre en compte les risques de surpression dus au phénomène d'explosion (absence de fenêtres en vis à vis des silos).

À l'intérieur du périmètre Z1 du silo plat

Pour les nouvelles installations, la délivrance de l'autorisation, d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage (à l'exception des boisseaux visés à l'article premier de l'arrêté préfectoral) et des tours de manutention :

- par rapport aux voies ferrées sur lesquelles circulent moins de 30 trains de voyageurs par jour et aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement). Cette distance est au moins égale à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les silos verticaux.

2.3 Dans la zone couverte par la bande de 200 mètres de part et d'autres de la plateforme de la ligne à grande vitesse, les façades destinés à l'habitation doivent bénéficier d'un isolement suffisant dans les conditions définies à l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Les règles applicables sont définies à l'annexe I de l'arrêté susvisé.

Article N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination

3.1 Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours ;

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le long des voies ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

6.2 Le long du domaine ferroviaire

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes, ni pour les installations nécessaires au service public ferroviaire.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

les constructions pourront être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 6 mètres à l'égout de toiture soit un étage sur rez de chaussée.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

La hauteur des installations techniques (mâts d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

Article N 12 : STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement dont la superficie est supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements en aérien, et doivent être entourées d'espaces plantés constitués de plantes arbustives.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

ANNEXE n° 1

RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT : 1 place par logement de moins de 50 m ² et une place supplémentaire par tranche de 50 m ² . Non réglementé pour les logements locatifs sociaux	
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places devra répondre aux besoins des employés et des visiteurs - Le nombre de places devra répondre aux besoins des employés et des visiteurs - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 places pour 150 m² de surface de vente réalisée - Le nombre de places devra répondre aux besoins des employés et des visiteurs - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^e degré * • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe ou dans l'environnement immédiat (parking existant) - 2 places par classe * ou dans l'environnement immédiat (parking existant) - 100 % de la surface de plancher - dans l'environnement immédiat (parking existant) - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

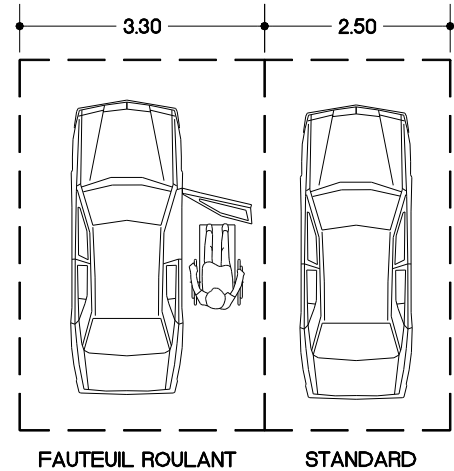
Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

