

Commune de

DUVY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
23 novembre 2010

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

TITRE 1 - Dispositions générales	2
TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Zone UA	7
Zone UD	18
Zone UI	28
TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	35
Secteur 1AUh	36
Secteur 1AUi	43
Secteur 1AUf	50
Secteur 2AUh	58
Secteur 2AUp	62
TITRE 4 - Dispositions applicables à la zone agricole	65
TITRE 5 - Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	74

AVERTISSEMENT

*Les codes figurant en marge des règles
composant le présent règlement n'ont
aucune valeur réglementaire. Ils constituent
des références utilisées lors de l'assemblage
informatique du règlement.*

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

X0 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

- X1 Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Duvy. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c, 5d).

X2 **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

X3 **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

X4 **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle et forestières (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- X4a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) ;
- X4b - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs inconstructibles au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- X4d - les éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- X4g - les plantations à réaliser au titre de l'article R.123-9-13 du Code de l'Urbanisme ;
- les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

X5 **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement
Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

X6 **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

X8 Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

X11 **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : zone urbaine concentrant le bâti ancien du bourg et du hameau de Bazoches. La qualité architecturale des constructions est remarquable. La trame urbaine se révèle par une densité particulière : l'implantation des constructions à l'alignement de la voie, la forme allongée du bâti, la multiplicité des bâtiments à l'échelle de la parcelle concourent à une densité aisément identifiable.

Dans le bourg, un étoffement du tissu bâti est recherché, ainsi que l'accueil de commerces et services de proximité. Il y a également lieu de renforcer et mettre en valeur les continuités minérales qui participent à l'image du village.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 200 m²
- 57A1 - les constructions ou installations à usage industriel, ou d'entrepôt.
- 59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 59A1c - les activités commerciales engendrant des nuisances nocturnes pour le voisinage (discothèque, bowling, etc.).
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante.
- 61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature à but commercial.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- 68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

- L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

14A2 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m².

- l'extension, la modification ou l'édification de constructions ou installations à usage d'activités agricoles, sous réserve d'être liés à une exploitation existante.

34A2b1 - l'extension, la modification ou l'édification de constructions ou installations à usage d'activités existantes dans la mesure où elles s'intègrent au site urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

30A2b - les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation et à la condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation sera interdit.

89A3 II - Voirie

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 II - Assainissement

103A4 1. Eaux usées :

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

- 105A4d Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 109A4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 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.
- 115A4 **III - Electricité**
- 117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires).
- 116A4b Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- 118A5 **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- 119A5 Non réglementé.
- 136A6 **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- 146A6 Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

- 154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- 143A6c Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique (existante ou future) qui dessert la construction projetée.
- 150A6a Cette disposition ne s'applique pas :
- lorsqu'il s'agit de réaliser sur un îlot foncier une opération d'ensemble comportant au moins 5 logements ».
- 150A6a0 - en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- 150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- 150A6a6 - pour les constructions et installations à usage de loisirs, à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

1A7 **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- 6A7a Les annexes, à l'exception des piscines, doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.
- 22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).
- 16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % pour les constructions à usage d'habitation, et 60 % pour les constructions à usage d'activités autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes.

26A10 **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 m au faîtage.

32A10a La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment à usage d'activités existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

34B11 **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11c Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales en Pays du Valois éditée par le CAUE de l'Oise.

PROTECTIONS PARTICULIERES

43B11d Les immeubles répertoriés aux plans n°5a et 5b sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état. Les travaux d'extension ou d'aménagement peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments (mêmes matériaux, mêmes tonalités...) ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

45B11d Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

46B11a1 Les constructions seront réalisées en pierre calcaire (sèche ou taillée) ou à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits présentant une finition de type « gratté fin » dont la tonalité rappelle la pierre utilisée localement.

46B11b2 L'utilisation de briques apparentes est interdite, sauf en élément de rappel ou en détail architectural.

46B11e1 Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en pierres apparentes, les enduits sont interdits.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

42B11a Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en profilés divers aux couleurs dénuées d'agressivité
- soit en bois traité

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les pignons des bâtiments agricoles pourront être réalisés en bois (essentage) ou en profilés divers (tonalité ton pierre calcaire).

47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

47B11b BAIES

48B11 Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

Ne sont pas concernés par la règle ci-dessus :

- les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ;
- les petites ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires ;
- les baies coulissantes non visibles depuis la voie qui dessert la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les claustras sont interdits.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes.

50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et les tonalités typiques du Valois.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) et les lucarnes rampantes sont interdits.

52B11 TOITURES

55B11c A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, avec une pente d'au moins 40° par rapport à l'horizontale.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne doit pas être inférieure à 12°.

Pour les annexes contiguës à l'habitation, les toits à une seule pente sont autorisés.

59B11g A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), ou en tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 environ au m²), ou d'ardoises naturelles.
Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

61B11 ANNEXES

- 62B11b A l'exception des abris de jardin, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.
- 64B11a Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.
- 64B11b Les plaques de béton sont interdites.

Dans le cas d'opérations à usage d'habitation comportant au moins 4 logements, un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

CLOTURES

Les murs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les murs existants en pierre identifiés sur le plan de découpage en zones n°5b doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 5 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle.

Les portails ou portes seront :

- soit en bois,
- soit en fer.

Les matériaux seront peints dans des teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales du Valois.

Autres clôtures sur voie publiques (voie circulée et sentes piétonnes)

Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m. Elles devront être constituées soit :

- de murs pleins en pierre calcaire,
- de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, à l'exception des plaques de béton armé entre poteaux.

Les clôtures séparatives (latérales et fond de jardin)

Les clôtures séparatives seront constituées soit :

- d'un grillage,
- d'une haie d'essences régionales,
- d'un mur en pierre, en brique ou de matériaux destinés à être recouverts par des enduits à l'identique à la construction.

69B12 **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagé sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 25 m² de surface de vente.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène. Les thuyas sont interdits.

117B13 Les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UD

CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : Il s'agit de la zone d'extension récente du village essentiellement réalisée sous forme pavillonnaire. La zone UD est consacrée à l'habitat de type pavillonnaire et couvre trois secteurs :

- au sud du bourg le long de la rue de Bouville, de la rue des Champs et de la rue des Tourterelles, certaines constructions y sont implantées sur des secteurs fortement pentus ;
- à Bazoches, entre la partie originelle du hameau et la zone d'activités,
- en sortie de village vers Senlis en rive sud de la RD 1324, sur un secteur que la commune entend densifier ;

L'habitat présente sur ces trois secteurs une architecture contemporaine assez standard. Du fait d'une implantation des constructions en retrait et au centre de la parcelle, la trame bâtie renvoie une image plus lâche que dans la zone UA.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 79A1 - les constructions à usage industriel.
- 80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.
- 14A2a - les constructions à usage de commerce.
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (dont les commerces).
- 59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 60A1 - les établissements hippiques.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme
- 67A1 - les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à autorisation.
- 68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent.
- 39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

2A2 ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

5A2 I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

6A2 II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 14A2 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m².
- 15A2b - les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.
- 30A2b - les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation et à la condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie publique.
- 15A2c1 - les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.
- 22A2b - le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage commercial, touristique, culturel ou de formation (atelier d'art ou de création ou centre de séminaire) sanitaire (maison de remise en forme, de repos, de convalescence, de retraite), d'hôtel-restaurant, de loisirs ou de bureaux.

Les activités admises ci-dessus devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

99A3 Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, les voies publiques ou privées qui desservent le terrain d'assiette supportant l'opération devront avoir une largeur minimum de 5 m pour la chaussée et au minimum un trottoir réservé aux piétons d'1,50 m de largeur.

96A4 ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 II - Assainissement

103A4 1. Eaux usées :

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4d Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 109A4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 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.
- 115A4 **III - Electricité**
- 117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires).
- 116A4b En cas de branchement sur le réseau public, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- 118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- 119A5 Non réglementé.
- 136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- 144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extensions, de réparation ou de modification d'une construction existante elle-même située à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial ;
- 150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique (existante ou future) qui dessert la construction projetée. Dans le cas d'un terrain bordé par deux voies, la profondeur constructible est calculée à partir de la voie qui dessert la construction.

- 154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante ;
 - lorsqu'il s'agit de réaliser sur un îlot foncier une opération d'ensemble comportant au moins 5 logements.
 - Pour les équipements publics.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 3A78a Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative.
- 5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- 22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.
- 6A7e1 Les annexes, à l'exception des piscines, doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.
- 6A7g Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la hauteur du bâtiment.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).
- 16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

- 26A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain. Cette emprise maximale est de 50 % pour les constructions à usage d'activités autorisées sur la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions existantes.

- 28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10a La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

32A10a La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11c Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales en Pays du Valois éditée par le CAUE de l'Oise.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

36B11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture dominante sur la zone. Sont considérés comme « architecture contemporaine », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant notamment aux critères de la haute qualité environnementale), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques. »

Ces projets d'architecture contemporaine doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton « pierre calcaire », à l'exclusion du blanc pur.

48B11c SOUS-SOLS

49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) et les lucarnes rampantes sont interdits.

52B11 TOITURES

55B11c A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, avec une pente d'au moins 40° par rapport à l'horizontale.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures végétalisées pour lesquelles les toits terrasse sont autorisés.

Pour les annexes contiguës à l'habitation, les toits à une seule pente sont autorisés.

59B11g A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

VERANDAS

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

63B11 A l'exception des abris de jardin, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

66B11b Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

66B11c Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, ou de grillage doublé de haies d'essences acclimatées.

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagé sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

83B12d - pour les activités autorisées (bureaux, professions libérales...),
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction

83B12d - pour les équipements recevant du public,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m² de plancher hors œuvre nette de construction

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 **ESPACES BOISES CLASSES**

90B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétal. L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UI

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Caractère de la zone : zone urbaine réservée à l'activité industrielle et artisanale. Elle se situe en entrée Ouest de village.

Un secteur U1a désigne l'ancienne marbrerie située le long de la route des Moulins. Il s'agit d'un secteur de superficie limitée, sur lequel la commune souhaite permettre une reconversion du site vers une activité garantissant la protection du milieu naturel environnant.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

7A2 **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans toute la zone UI

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations du sol visées ci-avant.

Dans la zone UI, sauf le secteur U1a

33A2a - les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt soumises ou non à autorisation ou à déclaration.

- les constructions à usage de commerce liées aux activités autorisées dans la zone.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de l'activité existante à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées.

39A2d - les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.

43A2a - les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).

Dans le secteur Ula

Les activités artisanales, soumise à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- qu'il n'en résulte pas pour l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10% de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**77A3 I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 II - Voirie

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**102A4 II – Assainissement****103A4 1. Eaux usées :**

- 105A4c Pour les constructions ou installations liées aux activités en place, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 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.

De plus, dans le secteur Ula, toutes les mesures doivent être prises pour éviter tout rejet d'eaux non traitées dans le milieu naturel.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur Ula :

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement

Dans le reste de la zone :

141A6 Les constructions à usage d'activités industrielles doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 1324.

159A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7A7c Les constructions et installations à usage d'activités dont la hauteur totale excède 10 m doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives. La marge ci-dessus est ramenée à 3 m pour les bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 10 m.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

13A8 **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 Les constructions seront :
 - soit contiguës,
 - soit distantes d'au moins 5 m.

19 A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Ula :

Non réglementé.

Dans le reste de la zone :

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

34B11 **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d **ASPECT**

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Pour toute construction projetée en limite ouest et nord de la zone et visible de la RD 1324, compte tenu de la sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

45B11c **MATERIAUX**

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

61B11 **ANNEXES**

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 **CLOTURES**

66B11 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

68B11a Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

69B11a Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagé sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- 83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction.
- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- 92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

- 96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 120B14 Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AUh

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh**

Caractère de la zone 1 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable à court terme ; il correspond, à l'espace situé au Sud du lotissement de la rue des Champs, en bordure du chemin de Bouville.

Compte tenu des enjeux urbains attachés à la zone d'extension, des Orientations d'Aménagement ont été écrites (pièce n°4 du dossier de PLU). Ces dernières permettent d'annoncer les principes d'aménagement retenus par la municipalité.

ARTICLE 1 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE 1 AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

7A2 **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

27A2d - les aires de jeux.

43A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE 1 AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 I – Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 ARTICLE 1 AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 II - Assainissement

103A4 1. Eaux usées :

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4d Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 2. Eaux pluviales :

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 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.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE 1 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1 AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction.

1A7 **ARTICLE 1 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

13A8 **ARTICLE 1 AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës.

19A9 **ARTICLE 1 AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions existantes.

26A10 **ARTICLE 1 AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE
DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc... ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C pour les habitations.

32A10a La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE 1 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-après.

« Sont considérés comme « architecture contemporaine », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant notamment aux critères de la haute qualité environnementale), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques. »

Ces projets d'architecture contemporaine doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

48B11c SOUS-SOLS

49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) et les lucarnes rampantes sont interdits.

52B11 TOITURES

55B11c A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, avec une pente d'au moins 40° par rapport à l'horizontale.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les toitures végétalisées pour lesquelles les toits terrasse sont autorisés.
- pour les toits terrasse qui constituent une liaison entre plusieurs éléments de toiture.

Pour les annexes contiguës à l'habitation, les toits à une seule pente sont autorisés.

59B11g A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires qui devront rappeler l'aspect (tonalité, forme...) des couvertures traditionnelles autorisées dans la zone.

61B11 ANNEXES

63B11 Les annexes, y compris les abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (ton pierre) ; le bois est autorisé.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

VERANDAS

- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

65B11 CLOTURES

- 66B11b Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

- 66B11c Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois peints, ou de grillage doublé de haies d'essences régionales.

- 69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagé sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

- 73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE 1 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**92B13 OBLIGATION DE PLANTER

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

ARTICLE 1 AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AUi

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Caractère de la zone : zone à vocation industrielle, au Nord de l'actuelle zone UI. Sa superficie limitée est conforme aux principes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Valois. Il est à noter que la commune envisage, à plus long terme, un développement à l'Ouest de cette zone ; cette orientation est d'ailleurs annoncée dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 1 AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE 1 AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

4A2 **I - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :**

33A2 - les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.

34A2 - les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public soumises aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

43A2da - les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux activités autorisées dans la zone.

75A3 **ARTICLE 1 AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à la voirie interne existante ou à créer.

78A3e La largeur des accès ne pourra être inférieure à 10 m.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE 1 AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

Pour les eaux usées domestiques

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les eaux usées industrielles

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est imposé la mise en place d'un déshuileur et d'un dégraisseur.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 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.

115A4 **3 - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE 1 AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1 AUi 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

141A6 Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement

142 A6 Cette marge de recul peut être ramenée à 5 mètres pour les postes de gardiennage.

1A7 **ARTICLE 1 AUi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7A7c Les constructions et installations à usage d'activités dont la hauteur totale excède 10 m doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives. La marge ci-dessus est ramenée à 3 m pour les bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 10 m.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

13A8 **ARTICLE 1 AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 18A8 Les constructions seront :
- soit contiguës,
 - soit distantes d'au moins 5 m.

- 19 A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE 1 AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE 1 AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

- 33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE 1 AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d **ASPECT**

- 37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

Pour toute construction projetée en limite Ouest et Nord de la zone et visible de la RD 1324, compte tenu de la sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

MATERIAUX

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

68B11a1 Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE 1 AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

83B12 - pour les établissements à usage de stockage ou d'entrepôt,
 . au moins 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface hors œuvre nette de construction.

83B12a - pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
 . au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² minimum de surface hors œuvre nette de construction.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 ARTICLE 1 AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**92B13 OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

94B13 Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Des écrans végétaux doivent être aménagés autour des parcs de véhicules.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones (échelle 1/2000^e).

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

ARTICLE 1 AUi 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 Auf

1A **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUf**

Caractère de la zone : secteur correspondant à la friche ferroviaire, sur laquelle la commune souhaite permettre un développement et l'accueil de logements locatifs. Les dispositions réglementaires sont assez souples. Les activités artisanales ne sont pas interdites même s'il est peu probable que la zone soit utilisée pour l'accueil d'une activité de ce type.

ARTICLE 1AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 79A1 - les constructions à usage industriel.
- 80A1 - les constructions à usage d'entrepôt.
- 14A2a - les constructions à usage de commerce.
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 60A1 - les établissements hippiques.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme.
- 68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- 61A1 - Les bâtiments à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE 1Auf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (y compris les constructions ou installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire).

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (y compris les constructions ou installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 1Auf 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 96A4 **ARTICLE 1Auf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**
- 98A4 **I - Eau potable**
- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- 102A4 **II - Assainissement**
- 103A4 **1. Eaux usées :**
- 105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 109A4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 113A4 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 114A4 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.
- 115A4 **III - Electricité**
- 117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires).

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE 1AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Le présent article n'est pas réglementé pour les emprises du domaine ferroviaire.

1A7 **ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative Ouest de la zone (côté voie ferrée).

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Le présent article n'est pas réglementé pour les emprises du domaine ferroviaire.

13A8 **ARTICLE 1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Le présent article n'est pas réglementé pour les emprises du domaine ferroviaire.

19A9 **ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % pour les constructions à usage d'habitation, et 50 % pour les constructions à usage d'activités autorisées.

26A10 **ARTICLE 1AUf 10 - HAUTEUR MAXIMALE
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

32A10a La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment à usage d'activités existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

34B11 **ARTICLE 1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11c Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales en Pays du Valois éditée par le CAUE de l'Oise.

36B11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11c Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

48B11c SOUS-SOLS

- 49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) et les lucarnes rampantes sont interdits.

52B11 TOITURES

- 55B11c A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, avec une pente d'au moins 40° par rapport à l'horizontale.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures végétalisées pour lesquelles les toits terrasse sont autorisés.

Pour les annexes contiguës à l'habitation, les toits à une seule pente sont autorisés.

- 59B11g A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.
Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

61B11 ANNEXES

- 63B11 Les annexes, y compris les abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (ton pierre) ; le bois est autorisé.

- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

- 64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

- 69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

- 75B11 Les portails seront en bois ou en métal.

69B12 **ARTICLE 1AUf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagé sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
 Toutefois, pour les logements locatifs aidés, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE 1AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

118B13 Dans le cas d'une opération de construction, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE 1AUf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE 2 AUh

1A **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUh**

Caractère de la zone : La zone 2 AUh inscrite au PLU a une vocation future d'habitat ; elle est localisée au Sud de la rue des Champs, à l'Est du secteur 1AUh.

Compte tenu des enjeux urbains attachés à la zone d'extension, des Orientations d'Aménagement ont été écrites (pièce n°4 du dossier de PLU). Ces dernières permettent d'annoncer les principes d'aménagement retenus par la municipalité.

ARTICLE 2 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE 2 AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

7A2 **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

8A2 - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

12A2 - les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics.

13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...).

27A2d - les aires de jeux.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 11 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

ARTICLE 2 AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

76A3 Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

97A4 Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

ARTICLE 2 AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

14A8 Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

20A9 Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE 2 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

35A11 Non réglementé.

69B12 **ARTICLE 2 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

70A12 Non réglementé.

88B13 **ARTICLE 2 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

89B13 Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

121B14 Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

129B14 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

ZONE 2 AU_p

1A **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU_p**

Caractère du secteur : à vocation d'équipements publics, au Sud du terrain de football, dont l'urbanisation doit à long terme et après modification du PLU permettre une réorganisation et un réaménagement des installations sportives communales situées le long de la route de Rouville afin de répondre aux besoins communaux.

ARTICLE 2 AU_p 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 2 AU_p 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

7A2 **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les équipements publics et d'intérêt collectif.

- les constructions et les installations de plein air à usage de sport et de loisirs et les constructions nécessaires au fonctionnement de ces installations.

39A2e - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des équipements ou établissements publics autorisés dans la zone.

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

ARTICLE 2 AU_p 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU_p 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU_p 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 2 AUp 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement.

1A7 **ARTICLE 2 AUp 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée par rapport à une de ces limites.

13A8 **ARTICLE 2 AUp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

19A9 **ARTICLE 2 AUp 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE 2 AUp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

34B11 **ARTICLE 2 AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

69B12 **ARTICLE 2 AUp 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

88B13 **ARTICLE 2 AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUp 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

121B14 Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

129B14 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A se partage en trois grands ensembles tabulaires du territoire communal :

- un premier inscrit à l'est du territoire, sur le plateau dont la rivière Sainte Marie constitue la frontière occidentale ;
- un second inscrite au sud du territoire communal entre les deux vallées creusées par la rivière Sainte Marie et le Ru du Fond de Vaux ;
- un troisième sur le quart nord-ouest du territoire.

Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage et ont un rôle dominant dans la perception de l'espace. Sur ces espaces de plateau, les cônes de vision sont allongés et d'une grande amplitude et offrent un paysage typique du Valois agricole.

49A1 ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

19A2 - les installations classées on non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

16A2 - les bâtiments ou installations agricoles (extension, modification et édification), sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel.

18A2b - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité du site d'exploitation.

- les constructions et installations annexes à caractère privatif liées aux habitations autorisées dans la zone.

- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, chambre d'hôte, vente de produits à la ferme, camping à la ferme...) dans la mesure où ces activités sont nécessaires à l'exploitation agricole.

- conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions présentant un intérêt architectural identifié sur les plans du règlement graphique (pièces n°5c et n°5d du dossier de PLU).

19A2a - les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 19A2c - les abris agricoles pour animaux à condition que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- 45A2d - les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 4 derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 I - Accès

- 78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 II - Voirie

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 95 A3 les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage de la famille est soumis à déclaration auprès des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

102A4 **II - Assainissement**

105A4 A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4a Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les exigences imposées en matière d'assainissement ne concernent que les constructions qui génèrent la production d'eaux usées.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics (lorsque le réseau sera en place) doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **III. Eaux pluviales :**

Tout projet doit, conformément aux dispositions du Code Rural, comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...) ; ces eaux pluviales doivent être rejetées conformément au schéma d'assainissement.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,).

114A4 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.

115A4 **IV - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 1324.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas les reculs prescrits ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

57A7b Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

13A8 **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

19A9 **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 28A10 **Définition de la hauteur** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- 30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.
- 30A10b La hauteur des autres constructions ou installations autorisées est limitée à 15 m au faîtage.
- 35A10 Pour les extensions des constructions dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.
- 33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.
- 21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Les constructions principales et annexes

45B11c **MATERIAUX**

- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de même teinte que les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

- 46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b **BAIES**

- 48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

- 48B11b1 Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

49B11r **MENUISERIES**

- 50B11u Les volets seront à barres, peints ou lasurés

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant.

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes dans des teintes dénuées d'agressivité ou lasurées

50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

52B11 TOITURES

55B11b A l'exception des vérandas, la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 30°.

58B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou vieillie, soit d'ardoises naturelles en pose droite.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) et les lucarnes rampantes sont interdits.

VERANDAS

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en harmonie d'aspect avec la construction à usage d'habitation.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

66B11b Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

- 66B11g Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein,
 - soit d'un mur bahut surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade,
 - soit d'une haie reprenant les essences implantées localement.
 - soit d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive,
- 69B11b Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- 75B11 Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

ASPECT

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité.

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

L'utilisation du béton banché en soubassement est autorisée.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

CLOTURES

L'édification de clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent masquées par un rideau de verdure.

69B12 **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et proposer des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

1A **CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. La zone N englobe les milieux de vallées sur le territoire, composés de fonds humides et de coteaux boisés, qui confèrent à la commune une richesse paysagère et environnementale. (rivière Sainte Marie et ru Fond de Vaux). Elle concerne également une « coulée verte » qui traverse le village le long de la rue des Moulins.

La zone N comprend deux secteurs :

- le secteur Nh qui correspond à des écarts bâtis isolés sur l'espace agricole,
- le secteur NL qui correspond à une activité existante de parcours de pêche, localisé en entrée de bourg le long de la RD 1324.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs concernés par les dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Dans le reste de la zone :

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

5A2 **I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur NL

27A2c - les constructions destinées à recevoir du public dès lors qu'elles sont liées à l'activité de loisir (sanitaire, buvette...).

Dans le secteur Nh

13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis...) liés à une habitation existante.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs NL et Nh et des secteurs concernés par les dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme

- 13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 19A2c - les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- les bâtiments et installations agricoles (extension, édification ou modification) à condition :
- d'être liés à une exploitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
 - d'être situés à une distance maximale de 50 m des bâtiments agricoles existants situés en zone UA.
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- 22A2 - la transformation d'immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU en locaux à vocation touristique (gîtes ruraux et d'étapes...)
- les exhaussements et affouillements liés à la gestion hydraulique des cours d'eau.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (y compris les constructions ou installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire).
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- 77A3 **I - Accès**
- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage de la famille est soumis à déclaration auprès des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 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.

115A4 **III - Electricité**

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 1324.

Ce retrait doit être d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Le présent article n'est pas réglementé pour les emprises du domaine ferroviaire.

1A7 **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges de la rivière Sainte Marie, du ru du Fond de Vaux et des Tallandiers.

Le présent article n'est pas réglementé pour les emprises du domaine ferroviaire.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) doivent être accolés aux habitations. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les terrains de tennis.

18A8 A défaut, la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 3m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Le présent article n'est pas réglementé pour les emprises du domaine ferroviaire.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur NL :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m.

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes avant entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

34B11 **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour toute construction réalisée en zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace naturel environnant.

ASPECT GENERAL

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

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

PROTECTIONS PARTICULIERES

43B11d Les immeubles répertoriés aux plans n°5a et 5b sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état. Les travaux d'extension ou d'aménagement peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments (mêmes matériaux, mêmes tonalités...) ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

MATERIAUX

Dans toute la zone à l'exception du secteur NL :

- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.
- 46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons, de briques ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 64B11b Les plaques de béton sont interdites.

Dans le secteur NL :

Les installations devront être réalisées en bois.

BAIES

- 48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

MENUISERIES

Les menuiseries en bois seront peintes.

OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) et les lucarnes rampantes sont interdits.

TOITURES

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessous en cas de pose de panneaux solaires ou d'utilisation de matériaux relevant des énergies renouvelables.

- 59B11g A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.

Les toitures végétales sont autorisées.

Les toitures des bâtiments agricoles ou d'activités seront réalisées :

- soit en plaques profilées aux tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement,
- soit en tuiles en terre cuite.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les toitures des abris pour animaux pourront ne présenter qu'un seul versant et une pente de 12° maximum sur l'horizontale.

VERANDAS

- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

ANNEXES

- 62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- 61B11e Les toitures des annexes seront constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

CLOTURES

Les murs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les murs existants en pierre identifiés sur le plan de découpage en zones n°5b doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les améliorations architecturales visant à enrichir le patrimoine sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 2 mètres est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (piéton) à un terrain situé en arrière du mur de clôture

Les portails ou portes seront :

- soit en bois plein,
- soit en barreaudage droit (ferronnerie) avec des jalousies.

Les matériaux seront peints dans des teintes conformes au nuancier figurant sur la Plaquette de recommandations architecturales du Valois.

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies rustiques qui feront appel aux essences implantées localement ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

69B12 **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagé sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :
- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
 - pour les gîtes ruraux ou chambre d'hôtes,
 - . 1 place de stationnement par logement.
 - . 1 place de stationnement par chambre.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- 92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans toute la zone :

90B13 **ESPACES BOISES CLASSES**

- 90B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

- 91B13b Les prairies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

- 100B13 A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants ainsi que les arbres à abattre pour l'implantation des nouvelles constructions et les caractéristiques et l'emplacement des plantations à faire.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans toute la zone :

- 120B14 Non réglementé