

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>6</u>
ZONE UA	7
ZONE UD	19
Zone UE.....	28
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXTENSION</u>	<u>35</u>
Zone 2AU.....	36
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>40</u>
ZONE A.....	41
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....</u>	<u>49</u>
ZONE N.....	50

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à 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 à la page suivante).

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 aux titres I, II, III, IV et V du 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.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

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

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones d'extension future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- 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 éléments de paysage et les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

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).

Article 6 - Permis de démolir

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.

Article 7 - Droit de préemption 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.

Article 8 – Edification de clôtures

Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, soumettre à déclaration préalable toute édification de clôture dans tout ou partie du territoire communal.

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 accepté 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

Caractère de la zone

La zone UA concerne la partie originelle du village. Le périmètre de la zone UA correspond à la partie du village structurée par la Rue Albert Callens et la rue René Delorme. On trouve dans le périmètre ainsi délimité quelques constructions récentes implantées en comblement de dents creuses. L'enjeu est néanmoins d'édicter sur l'ensemble du secteur des règles qui permettront de conforter l'ambiance dominante, qui est celle d'un village du Valois agricole.

Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage de commerce de plus de 100m² de surface de vente.
- les groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- 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 complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à permis d'aménager.

Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation et s'ils présentent un accès unique sur la voie publique ouverte à la circulation.
- les constructions et installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation, 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.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants, dans la mesure où il n'en résulte pas 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.
- la transformation des bâtiments agricoles existants en logements ou locaux à usage d'activités compatibles avec le voisinage, dans la mesure où il n'en résulte pas 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.
- 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 directement liées à l'exploitation agricole.
- 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 répondent 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,
 - qu'elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette.

- 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 3 - accès et voirie

ACCES

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

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 et être adaptés à l'opération future.

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 peut être interdit.

VOIRIE

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

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

Article 4 - desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

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.

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.

- **Eaux pluviales**

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, ...).

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.

- **Électricité**

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

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

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.

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.

Aucune construction peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- 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...).
- en cas de reconstruction suite à un sinistre à égalité de SHON.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant .

Article 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante. Cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardins et les piscines.

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

Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Article 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.

Article 10 - hauteur des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

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

Pour les extensions des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

ASPECT

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.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

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

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

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.

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

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

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.

Les bâtiments à usage d'activités pourront de plus être réalisés :

- soit en profilés divers aux couleurs dénuées d'agressivité (tonalités pierre calcaire)
- soit en bois traité

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.

BAIES

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 concernées 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.

MENUISERIES

Les claustras sont interdits.

Les menuiseries en bois devront être peintes, lazurées ou vernies.

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

TOITURES

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

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, avec une pente d'au moins 35° par rapport à l'horizontale.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'habitation élevées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

À 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 orangée ou vieillie 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.

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

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 annexes réalisées en plaques de béton brute ou en fibro-ciment 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 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)

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres. Les clôtures devront être constituées soit :

- de murs pleins en pierres calcaire,
- de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre avec une finition type « gratté fin »,
- de murs bahuts surmontés de grilles simples.

TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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

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.

Article 13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux extensions plus récentes du village. Elle est constituée de deux secteurs distincts (sud du chemin du tour de ville et extrémité de la rue René Delorme). L'habitat y est exclusivement de type pavillonnaire et présente une architecture contemporaine standard (enduits clairs...).

Le tissu urbain est plus lâche que celui de la zone UA. Les constructions sont généralement implantées au centre des parcelles. L'image urbaine qui s'en dégage est donc tout à fait différente.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- 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 complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à permis d'aménager.

Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1. Toutefois, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 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 groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- l'extension des activités existantes 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.
- 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 3 - accès et voirie

ACCES

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

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 et être adaptés à l'opération future.

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 peut être interdit.

VOIRIE

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

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

Article 4 - desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

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.

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.

- **Eaux pluviales**

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.

- **Électricité**

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

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

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.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée 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 projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- 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...).
- en cas de reconstruction suite à un sinistre à égalité de SHON.

Article 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Article 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Article 10 - hauteur des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÏTAGE :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non contigus aux constructions principales (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 6 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

ASPECT

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.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

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-rose....) à l'exclusion du blanc pur.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les constructions en bois sont autorisées.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont fortement conseillés.

TOITURES

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises naturelles, soit végétalisées.

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

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

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

Les plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés de haies vives.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures en limite séparative pourront être constituées d'un grillage vert monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures en plaques de béton brute sont interdites.

Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.

Article 12 - stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

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

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.

Article 13 - espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UE

Caractère de la zone

Zone d'activité instituée pour le silo agricole implanté en entrée de village sur vers Ormoy-Villers. Il s'agit d'une installation classée dont le volet commercial doit être pris en compte. Le classement en zone UE permet d'afficher à la fois la double dimension agricole et commerciale du site.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 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.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue, etc...).
- les aires de stationnement des véhicules.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal, agricole ou d'entrepôts soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où il n'en résulte pas 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.
- 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.
- les constructions à usage de bureaux liées aux activités autorisées dans la zone.
- 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.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

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 et être adaptés à l'opération future.

VOIRIE

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

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

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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, 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.

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

- **Eaux pluviales :**

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, ...).

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations autorisées dans la zone doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent respecter une marge de recul au moins égale à 7 mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION 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 est limitée à 16 m au faîtage.

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.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc...)

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

Les constructions faisant appel à des solutions constructives favorisant les économies d'énergies sont autorisées. Il pourra, dans ce cas, être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

ASPECT

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

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix),
- soit en profilés divers.

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques,
- soit végétales.

ANNEXES

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.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de bureaux,
. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

À ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les dépôts et aires de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D’EXTENSION



ZONE 2AU

Caractère de la zone

Zone d'extension future située au nord de l'Eglise.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et qu'elles respectent les orientations particulières d'aménagement définies sur ce même secteur.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- 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.
- 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 est rappelé que pour tout programme de logements envisagé dans la zone, un pourcentage minimal de 25% de logements locatifs aidés devra être respecté, conformément à l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe une grande part du territoire. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage, notamment sur le plateau, faisant ainsi une coupure dans le paysage avec les vallées. La partie nord-est du territoire est entièrement classée en zone agricole. On trouve par ailleurs à côté du passage à niveau sur la route de Duvy une construction à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

Elle est par ailleurs concernée par une servitude d'une cinquantaine d'hectares instaurée au titre de l'article 109 du Code minier. Le périmètre concerné par cette servitude fait l'objet d'un classement spécifique en zone agricole indiquée (secteur Ac).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Ac :

- les installations nécessaires à l'exploitation des carrières

Dans le reste de la zone :

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

- 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 (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- 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.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.
- 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 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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.

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.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

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

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise 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.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**

À 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.

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

Pour les constructions ou installations à usage d'activité agricole, 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 pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé à proximité du terrain d'assiette de l'opération.

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

- **Eaux pluviales**

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.

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 136 (axe classé à grande circulation).

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des autres voies et emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION 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'habitation est limitée à 9 m au faitage soit R + combles aménageables.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faitage.

En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

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

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

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

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.

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 (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en béton lavé ou banché à condition que la partie visible soit en pied de façade et n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain après travaux.
- soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) qui doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur),
- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

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

TOITURES

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

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

Les clôtures des constructions autorisées dans la zone seront végétales et utiliseront des espèces acclimatées. Cette disposition ne concerne pas les clôtures liées à l'activité agricole.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf dispositions législative ou réglementaire contraires. Dans ce dernier cas, les citernes aériennes devront être masquées par une haie vive.

Les plaques de béton brut non traité sont interdites, sauf conditions évoqués dans la rubrique « matériaux ».

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant aux plans 5b et 5c 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.

OBLIGATION DE PLANTER

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

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou écologique. Elle concerne principalement le quart sud-est du territoire, marqué par les bois et Marais de Rouville (site Natura 2000) ainsi qu'une bande qui traverse le territoire du nord au sud correspondant à la partie la plus pentue du plateau agricole sur laquelle des risques de ruissellement ont été relevés.

La zone N comprend 2 secteurs spécifiques :

- **le secteur Nh** qui correspond aux écarts bâtis :

- à l'extrémité du Chemin de Boissy,
- au sud du chemin de tour de ville,
- deux constructions situées en périphérie du bourg en lisière nord.
- ainsi qu'une construction située le long de la RD 136 tout à fait au nord du territoire communal au contact de Crépy en Valois.

- **le secteur Nn** : ce secteur de protection très stricte recouvre la partie du territoire communal couverte par la zone NATURA 2000 du massif des Trois Forêts et du Bois du Roi. Seules les occupations et utilisations du sols compatibles avec une bonne gestion forestière sont autorisées

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUTE LA ZONE

Est interdit :

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

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LE SECTEUR Nn

- les constructions et installations liées à la gestion environnementale de la forêt.

DANS LE SECTEUR Nh :

- 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 aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 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.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

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

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles.
- 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...).
- 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 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 3 - Accès et voirie

ACCES

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.

VOIRIE

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

La desserte des bâtiments ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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.

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.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

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

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

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

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION 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 annexes et abris est limitée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur Nh

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

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.

La hauteur maximale des annexes et abris est limitée à 5 m au faîtage.

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 m.

Article 11 - Aspect extérieur

ASPECT

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.

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, 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 leur insertion dans le paysage.

Les solutions constructives recherchant les économies d'énergie sont autorisées.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement (à l'exclusion du blanc pur).

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges,

Les couvertures des habitations seront constituées, soit de petites tuiles plates, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit d'ardoises naturelles ou artificielles de même aspect en pose droite.

Les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée.

ANNEXES

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

CLÔTURES

Les clôtures agricoles ou forestières ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction nouvelle.

Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les plaques de béton brut non traité sont interdites.

Article 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions recevant du public :

. 1 place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

Article 13 - Espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

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.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant aux plans 5b et 5c 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.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.