

Département de l'Aisne

Commune de Ploisy

Plan Local d'Urbanisme



Révision simplifiée

Secteur 1AUi « Le Plateau »

Pièce n°2

Traduction réglementaire de la
procédure de révision simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération en
date du *6 mars 2007*

Approuvant la révision simplifiée du PLU

Cachet de la Mairie
et
Signature du Maire



GEOGRAM Bureau d'Etudes

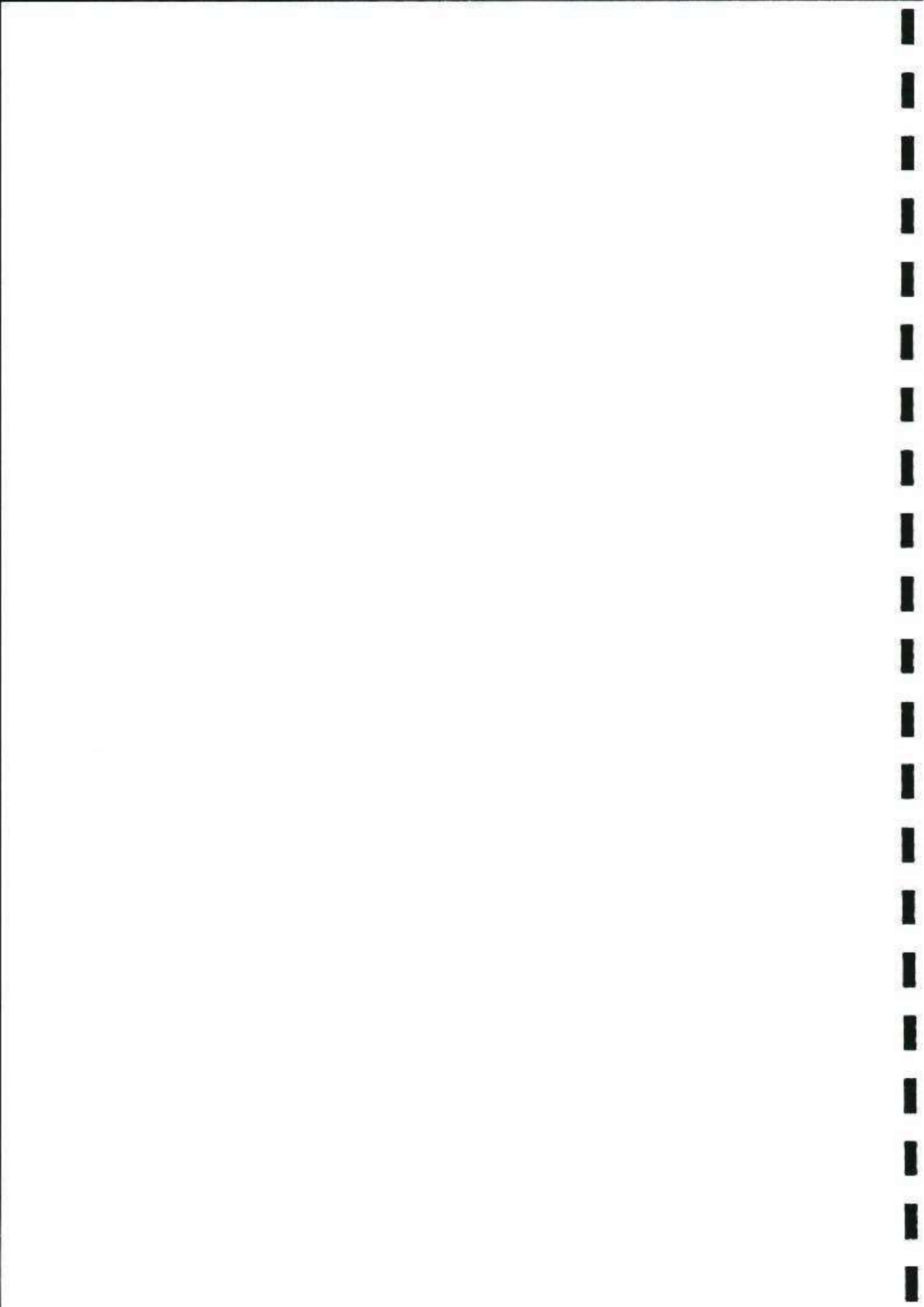
2 voie d'Isles - 51420 Witry-Les-Reims

Tél : 03.26.50.36.86 ; Fax : 03.26.50.36.80

e-mail : geogram@wanadoo.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Ploisy.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

1. Se superposent, entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme
qui restent applicables :

A . Les règles générales de l'urbanisme fixées :

1°. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans les buts suivants :

- salubrité ou sécurité (article R.111-2),
- conservation du patrimoine (article R.111-3-2),
- desserte par la voirie (article R.111-4),
- protection de l'environnement (article R.111-14-2)
- aménagement du territoire (article R.111-15),
- protection des paysages naturels et urbains (article R.111-21).

B . Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 (alinéa 2), qui permettent d'opposer le sursis à statuer

- pour des travaux à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique (article L.111-9),
- pour des travaux susceptibles de rendre plus onéreuse
 - . soit l'exécution de travaux publics (article L.111-10),
 - . soit l'exécution du futur plan, en cas de révision (article L.123-6),
- pour des travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés à l'intérieur de secteurs en passe d'être déclarés «secteurs sauvegardés» (article L.313-2, alinéa 2).

C . L'article L.421-4, qui indique que, dès publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour tous travaux ou constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans cette opération.

D . L'article L.421-5, qui dispose que, «lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, lesdits travaux doivent être exécutés».

Néanmoins, les dispositions ci-dessus ne peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

II . Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste qui figurent dans les annexes du P.L.U.

III . Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U., dans un délai de 10 ans à compter de la date d'autorisation de lotir. Passé ce délai, elles deviennent caduques si les colotis n'en demandent pas le maintien.
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, code forestier . . .

IV . S'ajoutent aux dispositions du P.L.U.

- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dite «loi sur le bruit» (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de

transports terrestres) et celles de ses décrets d'application n° 95-21 du 9 janvier 1995, ainsi que l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

- Les dispositions des décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et de l'arrêté interministériel de la même date relatifs à l'accessibilité des handicapés aux aires de stationnement et voiries ouvertes à la circulation publique.

V. Se substituent aux dispositions du P.L.U. celles résultant :

- d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R.313-19 du Code de l'urbanisme). *(Pour mémoire : sans objet à Ploisy)*

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A. Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en deux zones urbaines, trois zones à urbaniser, et deux zones à protéger : une zone agricole et une zone naturelle et forestière.

- Les zones urbaines, repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U et qui font l'objet du titre II, sont :
 - la zone UA,
 - la zone UB.
- Les zones à urbaniser, repérées au plan de zonage par un indice comportant les lettres AU et qui font l'objet du titre III, sont (il n'y en a qu'une à Ploisy) :
 - la zone I AU, qui est divisée en deux secteurs : les secteurs I AUb et I AUi.
- Les zones à protéger, qui font l'objet du titre IV, sont :
 - la zone A, zone agricole, qui est divisée en deux secteurs : les secteurs Aa et Ab
 - la zone N, zone naturelle et forestière.

Figurent en outre au plan de zonage :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés dans un tableau sur le plan de zonage et repérés sur ce plan selon la légende.
- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés sur le plan selon la légende.
- Les plantations qui sont à réaliser sur certains terrains. Elles sont repérées sur le plan selon la légende.

B . Report de divers périmètres à titre d'information

Aucun périmètre particulier (zone inondable, zone de risques, ...) n'avait lieu d'être reporté sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme de Ploisy.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles ne peuvent être que des assouplissements apportés à l'application stricte de ces règles, et ne peuvent en aucun cas aboutir à un changement de type d'urbanisation ni porter atteinte aux droits des tiers.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme couvrent le territoire déjà urbanisé, équipé en voirie et réseaux divers.

Elles couvrent également les secteurs non encore bâtis, mais déjà équipés ou qui le seront à court terme.

A Ploisy, il existe deux zones urbaines : la zone UA et la zone UB.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du village, caractérisé par une construction en ordre semi-continu et le plus souvent à l'alignement des voies publiques, par un parcellaire hétérogène et par son architecture caractéristique du Soissonnais.

Elle a une vocation d'habitat auquel se mêlent les équipements et services nécessaires à la vie du village.

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements comportant des installations soumises à autorisation préalable ou à simple déclaration par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, et ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UA 2 (II - 1 et 2).
En outre, peuvent être également interdits les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, provoqueraient une gêne pour le voisinage ou la circulation.
2. Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300 m².
3. Les campings et caravanings.
4. Le stationnement de caravanes ou mobil-homes sur un terrain nu.
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et de plus de 100 m² de superficie non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.
6. Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

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

1. La création d'établissements comportant des installations soumises à autorisation préalable ou à simple déclaration par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, n'est autorisée qu'à condition qu'ils respectent la législation en vigueur les concernant, notamment que toutes les précautions soient prises pour éviter toute gêne et danger pour le voisinage et pour la circulation, et sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone, tels que : boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, ou nécessaires au chauffage des constructions autorisées.
2. Les aménagements, transformations et extensions des établissements existants comportant des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976, y compris les établissements agricoles, ne sont autorisés qu'à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter.
3. La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne au plus égal à 1. En outre, elle doit être réalisée dans un délai maximum de 10 ans après le sinistre.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées.

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

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés), comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Eaux usées

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation.

tion sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les immeubles et installations à usages autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

3) Distributions électrique et téléphonique - Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain non desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées est inconstruc-
tible si ses caractéristiques ne permettent pas l'assainissement individuel.

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

1°. La règle générale est que les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques, ou des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2°. Toutefois, lorsque le projet de construction est situé entre deux immeubles en bon état déjà construits - sur le même terrain ou sur les terrains voisins - et implantés le long de l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres, la construction nouvelle doit être édifiée dans le prolongement de l'un des deux bâtiments existants.

Les extensions de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur à 5 mètres pourront évidemment être faites avec un recul identique à celui observé par ces constructions.

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

1°. En front à rue, dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, sur les parcelles d'une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les constructions pourront ne joindre que l'une des deux limites latérales de propriété.

2°. Plus en arrière, les constructions peuvent être implantées, soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur une seule limite, soit sur aucune des limites.

3°. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à :

la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagements ou extensions de bâtiments existants plus élevés, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 1 + comble). En tout état de cause, la bonne intégration aux volumes bâtis voisins existants reste la règle.

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée du côté de la façade sur rue.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de construction adventive dont l'architecture ne s'intégrerait pas à celle de la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

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

Les constructions seront de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée du côté de la façade sur rue.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente sera comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les pignons seront en saillie par rapport à la toiture (qui viendra buter sur eux). Leur découpe «à pas-de-moineau» n'est pas obligatoire, mais recommandée. En revanche, les pignons à pas-de-moineau des constructions anciennes doivent obligatoirement être conservés.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée), ou l'ardoise.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des chaux inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les chassis de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, les murs doivent être constitués autant que possible de matériaux traditionnels locaux : pierre de pays appareillée simplement, conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief, ou moellons jointoyés au mortier de chaux.

Sinon, les enduits doivent être de tonalité neutre : ton pierre proche de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

En revanche, la restauration des murs anciens devra se faire exclusivement en pierre de pays. Ils ne seront jamais enduits.

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

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où les garages sont enterrés ou encore s'ils sont dissimulés par un mur de clôture de hauteur suffisante.

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

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- simplicité des lignes,
- proportions des volumes,
- légèreté des structures,
- unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier. En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être, soit totalement dissimulées, soit, de préférence, enterrées.

3°. Clôtures

Compte-tenu des dispositions de principe de l'article UA 6, la clôture sur rue sera souvent constituée par la construction principale elle-même.

Chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique ou à un espace privé accessible au public, cet espace devra être séparé de ces derniers par une clôture de même type que celles qui existent de part et d'autre du terrain concerné : mur haut (d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,60 m) en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, assurant la continuité bâtie, dans de nombreux cas ; clôture à claire-voie, dans d'autres.

Les murs hauts existants - caractéristiques du Soissonnais - doivent obligatoirement être conservés et n'être percés que d'un seul portail par propriété.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives d'essences non résineuses, doublées ou non d'un grillage.

Sur rue comme entre propriétés, les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature faisant saillie sont interdites.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

1°. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.
- Pour les commerces : une place de stationnement par magasin, mais seulement à partir de 100 m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. En cas d'hôtel-restaurant, ces deux normes ne sont pas cumulatives : c'est la plus contraignante qui est applicable.
- Pour les établissements artisanaux et autres activités diverses : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors oeuvre nette, avec toutefois un minimum d'une place pour deux emplois.
Si le type d'activité l'exige, devront en outre être prévues des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des camions, des véhicules de livraison, ainsi que ceux des véhicules des visiteurs attendus.
- Pour les salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement pour six personnes pouvant y être accueillies.

2°. Dans tous les programmes de construction à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite
Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs plus récents du village.

Zone d'habitat individuel à faible densité où peuvent se mêler des activités sans nuisances, elle est caractérisée par un tissu de type pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait de l'alignement des voies et en ordre discontinu.

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements comportant des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, aussi bien celles soumises à simple déclaration que celles soumises à autorisation préalable.
En outre, peuvent être également interdits les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, provoqueraient une gêne pour le voisinage ou la circulation.
2. Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300 m²
3. Les campings et caravanings.
4. Le stationnement de caravanes ou mobil-homes sur un terrain nu.
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et de plus de 100 m² de superficie non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.
6. Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

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

1. Les aménagements, transformations et extensions des établissements existants comportant des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 ne sont autorisés qu'à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter.
2. Les aménagements, transformations et extensions des établissements existants comportant des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976, y compris les établissements agricoles, ne sont autorisés qu'à condition que ces travaux conduisent à une réduction des nuisances et dangers que ces établissements peuvent présenter.
3. La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne au plus égal à 1. En outre, elle doit être réalisée dans un délai maximum de 10 ans après le sinistre.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées.

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

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés), comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE UB 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Eaux usées

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les immeubles et installations à usages autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

3) Distributions électrique et téléphonique - Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain non desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées est inconstrucible si ses caractéristiques ne permettent pas l'assainissement individuel.

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

1°. La règle générale est que les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette prescription s'applique aussi en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Des adaptations seront admises pour les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier pour les ouvrages de distribution d'énergie électrique.

2°. Lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits sur le terrain voisin le long de la ou des limites séparatives communes et implantés avec un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée dans le prolongement des bâtiments existants.

De même, les extensions de constructions existantes se trouvant dans le même cas peuvent être faites dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à :

la moitié de la différence de niveau entre ces deux points,
sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Des adaptations seront admises pour les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier pour les ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Elle est portée à 40 % pour les constructions autres que celles affectées à l'habitation et à ses annexes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagements ou extensions de bâtiments existants plus élevés, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 1 + comble). En tout état de cause, la bonne intégration aux volumes bâtis voisins existants reste la règle.

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de construction adventive dont l'architecture ne s'intégrerait pas à celle de la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

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

Les constructions seront de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente sera comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale.

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

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée), ou l'ardoise.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des chassus inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les chassus de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, les murs doivent être constitués autant que possible de matériaux traditionnels locaux : pierre de pays appareillée simplement, conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief, ou moellons jointoyés au mortier de chaux.

Sinon, les enduits doivent être de tonalité neutre : ton pierre proche de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

En revanche, la restauration des murs anciens devra se faire exclusivement en pierre de pays. Ils ne seront jamais enduits.

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

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

Les toits-terrasses sont admis dans la mesure où les garages sont enterrés ou encore s'ils sont dissimulés par un mur de clôture de hauteur suffisante.

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

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- simplicité des lignes,
- proportions des volumes,
- légèreté des structures,
- unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus.

Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être, soit totalement dissimulées, soit, de préférence, enterrées.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages verticaux, en métal ou en bois, sont recommandés.

Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive d'essences non résineuses taillée à une hauteur uniforme.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives d'essences non résineuses, doublées ou non d'un grillage.

Sur rue comme entre propriétés, les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature faisant saillie sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

1°. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.
- Pour les commerces : une place de stationnement par magasin.
- Pour les établissements artisanaux et autres activités diverses : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors oeuvre nette, avec toutefois un minimum d'une place pour deux emplois.
Si le type d'activité l'exige, devront en outre être prévues des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des camions, des véhicules de livraison, ainsi que ceux des véhicules des visiteurs attendus.
- Pour les salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement pour six personnes pouvant y être accueillies.

2°. Dans tous les programmes de construction à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES

1°. Règles générales de plantation

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

2°. Plantations à réaliser

Les espaces ainsi désignés au plan de zonage sur certaines limites extérieures de la zone UB comporteront des rideaux d'arbres de haute tige d'essences locales (donc non résineuses) permettant d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée de la zone bâtie à partir des espaces naturels.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme couvrent des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, mais que le projet d'aménagement et de développement durable a décidé de consacrer à une urbanisation future : ce sont les zones AU.

A Ploisy, existe :

La zone I AU, réservée à une urbanisation à court ou moyen terme, et divisée en deux secteurs, en fonction du caractère de chacun d'eux.

- le secteur I AUb, à vocation d'habitat, de même caractère que la zone UB ;
- le secteur I AUi, à vocation d'activités industrielles.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR I AUB

Le secteur I AUB est destiné à recevoir des opérations d'aménagement sous forme de lotissements ou d'habitations individuelles groupées :

Il a le même caractère que la zone UB, dont il constitue l'extension.

Une opération ne peut y être autorisée que sous la triple réserve :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ce secteur, si nécessaire après renforcement par la collectivité locale ;
- que l'opération soit d'une taille suffisante pour que les dépenses supplémentaires d'équipement nécessaires soient assurées, compte tenu des participations prévues par le Code de l'urbanisme (articles L. 332-6 et L. 332-6-1) ;
- qu'elle ne constitue pas une gêne pour l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE 1 AUb 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 1 AUb 2.

Y compris :

- Les campings et caravanings, soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement de caravanes sur un terrain nu.
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et de plus de 100 m² de superficie non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.

ARTICLE 1 AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES , CERTAINES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

Hors opération d'aménagement :

La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics.

S'y ajoutent :

- Les lotissements et groupes d'habitations, pouvant comporter des activités tertiaires non gênantes intégrées à l'habitat.

ARTICLE 1 AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la protection civile, en particulier à ceux de la lutte contre l'incendie.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions ou installations projetées.

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

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés) comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE 1 AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Eaux usées

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Et, si l'assainissement autonome est finalement retenu pour le village :

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3) Distributions électrique et téléphonique - Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE 1 AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette prescription s'applique aussi en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Des adaptations seront admises pour les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier pour les ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1 AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à :

la moitié de la différence de niveau entre ces deux points,
sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, il n'est exigé qu'une place par logement en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En outre, aucune place n'est exigée pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à ces logements.

ARTICLE 1 AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Des adaptations seront admises pour les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier pour les ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1 AUB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Elle est portée à 40 % pour les constructions autres que celles affectées à l'habitation et à ses annexes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier aux ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1 AUB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout de la toiture, le nombre de niveaux étant limité à un rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + comble).

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

ARTICLE 1 AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions projetées doivent, par leur aspect extérieur, prendre place dans l'environnement existant de manière harmonieuse.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de construction adventive dont l'architecture ne s'intégrerait pas à celle de la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

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

Les constructions seront de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, son plafond ne pourra dépasser le niveau du sol naturel de plus de 1,50 mètre, cette hauteur étant mesurée à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente sera comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée) ou l'ardoise.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des chassus inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les chassus de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, les murs doivent être constitués autant que possible de matériaux traditionnels locaux : pierre de pays appareillée simplement, conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief, ou moellons jointoyés au mortier de chaux.

Sinon, les enduits doivent être de tonalité neutre : ton pierre proche de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

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

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

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

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- simplicité des lignes,
- proportions des volumes,
- légèreté des structures,
- unité des matériaux.

2°. Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus.

Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être, soit totalement dissimulées, soit, de préférence, enterrées.

3°. Clôtures

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, devront être d'un modèle simple. Elles pourront être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une partie à claire-voie pour laquelle les barreaudages verticaux, en métal ou en bois, sont recommandés. Quel que soit le dispositif, il sera doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive d'essences non résineuses taillée à une hauteur uniforme.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives d'essences non résineuses, doublées ou non d'un grillage.

Sur rue comme entre propriétés, les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature faisant saillie sont interdites.

ARTICLE 1 A Ub 12 - STATIONNEMENT

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

1°. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.
Toutefois, il n'est exigé qu'une place par logement en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En outre, aucune place n'est exigée pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à ces logements.

- Pour les constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 40 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE I AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES

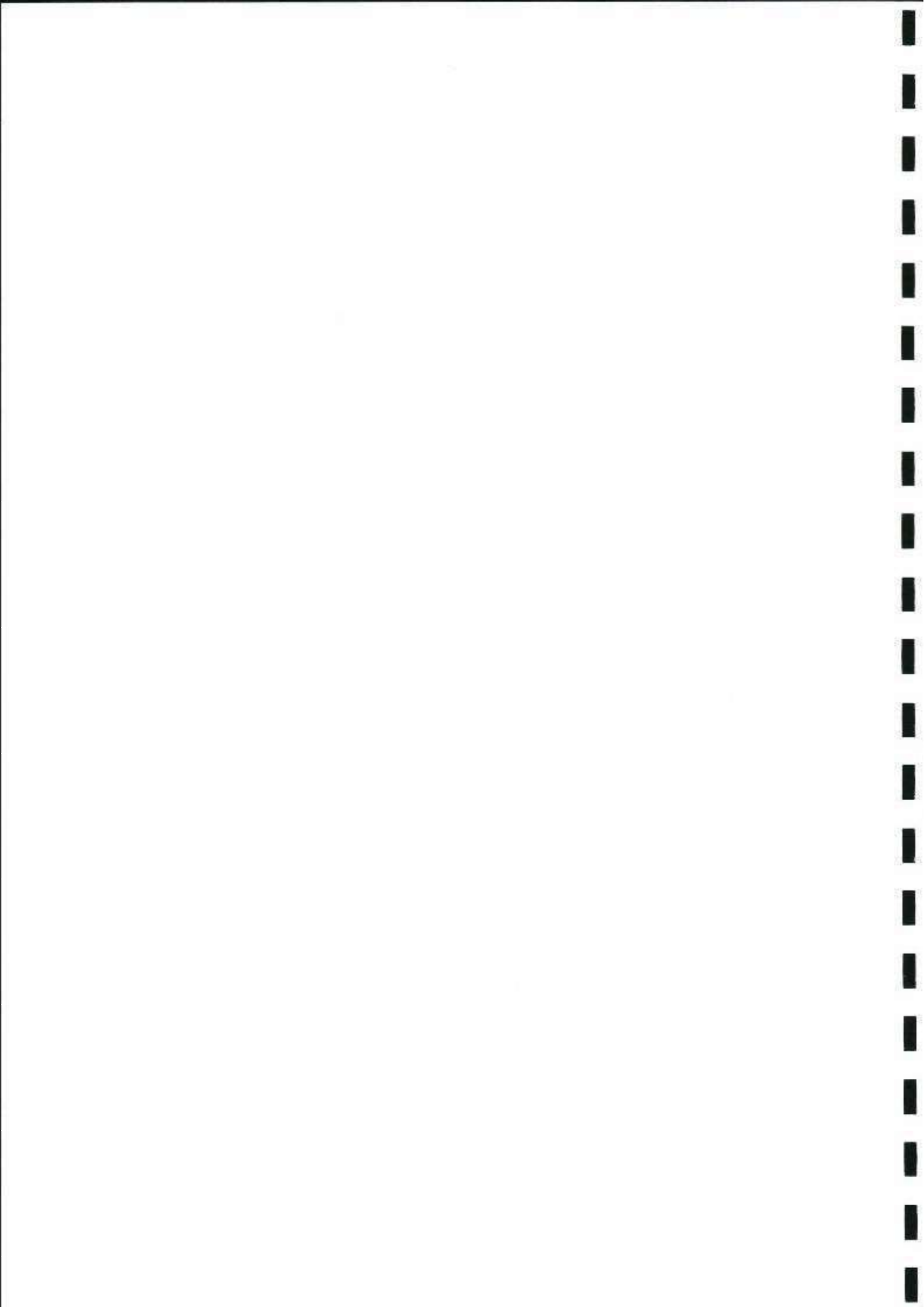
Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

ARTICLE I AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles I AUb 3 à I AUb 13.



1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AUI

ARTICLE I AUI 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article I AUI 2, y compris :

- les activités commerciales ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les campings et caravanings, ainsi que tous types d'activités de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, ainsi que le stationnement de caravanes ou de mobil-homes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE I AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES , CERTAINES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

Hors opération d'aménagement :

1. La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics.

S'y ajoutent :

Sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone (compatibilité avec le plan d'aménagement, document graphique du «projet d'aménagement et de développement durable») :

2. Les établissements à usage d'activités industrielles comportant ou non des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976, à condition que, compte tenu des prescriptions techniques qui leur seront imposées, il ne subsiste plus, pour leur voisinage, de risques graves, tels qu'explosions, émanations toxiques ou nocives, ou fumées importantes.
3. Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou sportif des établissements industriels autorisés.
4. Les établissements à usage de commerce de détail, à condition exclusive qu'ils soient directement liés aux établissements industriels autorisés.
5. Les services généraux, et les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements autorisés.

6. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, ainsi que pour la transformation de la RN 2 en voie express : terrassements, bassins d'orage, ...

ARTICLE 1 AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

C. ACCES

Aucun accès n'est autorisé sur la RN 2.

Pour être constructible, un terrain doit obligatoirement prendre accès sur la voie secondaire de la zone d'activités. Aucun accès n'est admis sur la voie primaire de la zone ni sur les chemins publics d'entretien.

Chaque terrain devant recevoir un programme de construction autorisé doit disposer de deux accès à partir de la voie secondaire de la zone :

- un accès réservé aux véhicules légers : chaussée de 6 mètres de large ;
- un accès réservé aux véhicules lourds : chaussée de 8 mètres de large.

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.

Le permis de construire sera refusé si un accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie de desserte ou pour celle des personnes qui utilisent ces accès, sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtement de sol appropriés), comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

D. VOIRIE

Les voies publiques ou privées desservant les terrains à usage d'activités doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur largeur d'emprise sera conforme aux dimensions portées sur le document graphique du «projet d'aménagement et de développement durable» (pièce n° 2 du dossier).

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

ARTICLE 1 AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Les ouvrages de raccordement individuels feront l'objet d'une étude d'intégration au bâtiment.

Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle sera assurée par le réseau d'eau potable, sous réserve que la demande de l'utilisateur n'excède pas la capacité de ce réseau.

5. Assainissement

Gestion des pentes - Terrassements

Les terrassements nécessaires à la construction et la mise en oeuvre des plates-formes industrielles devront respecter l'orientation générale du terrain, afin d'être compatibles avec les principes de collecte, de traitement et d'écoulement des eaux pluviales.

Eaux pluviales, eaux de lavage et d'aires de stationnement

Les eaux pluviales, les eaux de lavage et les eaux ayant ruisselé sur les aires d'évolution et de stationnement doivent n'être rejetées dans le réseau public qu'après un traitement approprié, conforme aux textes en vigueur et aux exigences techniques des ouvrages de collecte réalisés par la communauté d'agglomération du Soissonnais. Ces traitements sont à la charge des acquéreurs de parcelles, ainsi que les aménagements éventuels qui viseraient à la limitation des débits évacués de la propriété.

Par ailleurs, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des matières polluantes provenant des activités de la zone.

Après traitement, les eaux seront rejetées dans un fossé collecteur situé en aval des parcelles privatives. Ce fossé sera complété par un désableur situé en aval, en limite privative. Aucun rejet issu de parcelles privatives n'est autorisé dans les fossés bordant la voie primaire ou la voie secondaire.

Les espaces verts seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement sanitaire et au code de la santé publique, et en respectant le principe de réseau séparatif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés pluviaux est interdite.

Eaux résiduares des établissements industriels

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et placé avant le rejet de ces effluents dans le réseau public. Ce rejet fera obligatoirement l'objet d'une autorisation dont les conditions seront définies par convention avec le service public d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ou de condensation résultant d'installations de conditionnement d'air, ne nécessitant pas de traitement, pourront, comme les eaux pluviales, être rejetées dans le fossé aval.

6 Distributions électrique et téléphonique - Têlêdistributiôn

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux de distribution ne seront apparents ni en façade ni en toiture. Ils seront impérativement dissimulés dans le volume de la construction ou encore dans des éléments de clôture réalisés à cet effet.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à la communauté d'agglomération du Soissonnais comme à tout aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique, de télévision et de télédétection en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE 1 AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1 AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale des emprises publiques conforme aux indications portées sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2.2 du dossier).

Dans le secteur 1AUIg

1/ Recul par rapport aux fonds de la parcelle (côté Bassins)

-sont autorisés dans une bande de 20 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussement du sol et les voiries internes.

-sont autorisés au-delà des 20 mètres, toutes constructions et aménagements.

2/ Recul par rapport à la voirie primaire :

-sont autorisés dans une bande de 4 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussement du sol.

-sont autorisés dans une bande de 24 mètres : les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussement du sol, la voirie interne et les parkings.

-sont autorisés au-delà des 24 mètres, toutes constructions et aménagements.

3/ recul par rapport aux emprises publiques latérales

sont autorisés dans une bande de 22 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques.

-sont autorisés dans une bande de 26 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques et les voiries internes.

-sont autorisés au-delà des 26 mètres, toutes constructions et aménagements.

ARTICLE I AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives conforme aux indications portées sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2.2 du dossier).

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE I AUI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque unité foncière.

ARTICLE I AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à la cote de 176,50 m NGF. Un dépassement est autorisé sur au plus 25% de l'emprise bâtie à condition qu'il soit justifié par des raisons techniques ou fonctionnelles.

La bonne intégration paysagère reste toutefois la règle : le permis de construire sera refusé ou soumis à des conditions spéciales si le bâtiment projeté est, par sa hauteur, de nature à y porter atteinte.

ARTICLE I AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

4. Constructions et installations à caractère industriel

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

Par principe, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Volume général des constructions

Est imposée une conception des bâtiments suivant un volume géométrique simple. La dissociation d'un même bâtiment en plusieurs volumes n'est autorisée que pour exprimer une diversité des fonctions qui s'y exercent.

Toitures

Seules sont autorisées les toitures-terrasses.

Le couronnement des bâtiments sera conçu pour dissimuler les organes techniques tels que sorties de gaines de ventilation, machineries d'ascenseur ou de monte-charge, antennes. Les ouvertures en toiture feront l'objet d'un calepinage rigoureux.

Murs

Les bâtiments devront présenter une homogénéité d'aspect sur leurs différentes façades. Seule une différenciation des entrées ou de la zone de bureaux peut donner lieu à l'utilisation de matériaux différents : verre, béton, bois.

Les murs-rideaux en éléments verriers sont admis sous réserve qu'ils soient constitués d'éléments rectangulaires mis en œuvre sans rupture avec le plan de la façade.

Les huisseries seront, de préférence, de teinte similaire à celle de la façade.

Les bétons seront utilisés bruts, désactivés, sablés ou lasurés. Toutes les formes de traitement respecteront les règles de mise en œuvre associées au matériau ou procédé utilisé.

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

Couleurs

L'unité d'aspect des constructions sera recherchée par un traitement homogène des dispositifs techniques et architecturaux. La conception d'ensemble sera fondée sur l'utilisation de camaïeux de nuances foncées.

La teinte choisie pour la toiture doit être en harmonie avec celle retenue pour les façades.

Tout emploi en façade de couleurs autres que celles indiquées dans le présent article est interdit, à l'exception de la signalétique propre au bâtiment.

Signalétique intégrée aux bâtiments

Sont seules autorisées sur les façades des bâtiments les enseignes réalisées en lettrage découpé, en volume ou peintes.

Les enseignes dépassant au-dessus de l'acrotère du bâtiment sont interdites, de même que les lettres lumineuses.

5. Dépôts et installations diverses - Eclairage

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant ou marcescent (de préférence non résineuses).

L'éclairage des espaces extérieurs privatifs sera assuré par des candélabres de type similaire à ceux utilisés dans les espaces publics de la zone (gamme, couleur). Leur positionnement tiendra compte du calepinage de ceux-ci.

6. Clôtures des parcelles constructibles

Les fossés d'évacuation des eaux pluviales constituent autour des parcelles une clôture en creux naturelle qui devrait se suffire à elle-même.

Des clôtures «matérielles» sont néanmoins autorisées sous les conditions suivantes :

- que les clôtures entre parcelles et les clôtures de fond de parcelles soient toujours intégrées dans une masse végétale ;
- que les clôtures soient implantées sur la limite séparative ;
- que les clôtures situées en limites des voies publiques soient placées en bordure du fossé à l'intérieur de la parcelle.

Ces clôtures seront constituées de treillis soudé galvanisé à maille rectangulaire plastifié RAL 7012, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sauf dispositions réglementaires particulières à l'activité de l'entreprise.

ARTICLE 1 AUI 12 - STATIONNEMENT

La réalisation d'aires de stationnement sur l'espace public dans l'emprise de la voie secondaire, prévue par le projet d'aménagement de la zone d'activités, couvre une partie importante des besoins pour les véhicules légers.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins complémentaires doit être réalisé à l'intérieur des parcelles privatives.

Par ailleurs, sur chaque terrain, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3. Normes de stationnement :

Le nombre de places de stationnement nécessaires étant très variable selon la nature de l'activité, aucune norme n'est fixée.

Le nombre de places à fournir sera apprécié par l'autorité instructrice de la demande d'autorisation de construire, en fonction de la nature de l'activité.

4. Dans tous les programmes de construction, il est également exigé :

- la création d'installations (de préférence couvertes) pour le stationnement des cycles et cyclomoteurs ;
- l'aménagement, à l'intention des handicapés physiques, d'une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum de une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE I AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les constructeurs se conformeront strictement au cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au P.L.U., qui indique le mode de mise en oeuvre des plantations qu'ils devront réaliser, ainsi que l'effet souhaité à terme pour ces plantations.

1/ *Plantations à réaliser*

Plantations entre parcelles

En limite latérale haute (*) de chaque parcelle, une bande de 10 mètres de large sera plantée le long du fossé de récupération des eaux pluviales de la parcelle voisine.

La position des limites entre parcelles n'étant pas connue à l'avance, ces bandes de plantations à réaliser ne peuvent être indiquées sur le plan de zonage.

(*) La zone I AUI présentant une pente de direction est-ouest puis ouest-est, chaque parcelle a une limite latérale située à une cote supérieure à celle de l'autre limite latérale ; c'est le fossé situé le long de cette dernière qui récupère les eaux pluviales de la parcelle.

4. *Règles générales de plantation*

Les espaces libres intérieurs - en dehors des aires de stationnement et d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la surface totale du terrain (en aucun cas, les surfaces réalisées en evergreen et les surfaces engazonnées dans les fossés de récupération des eaux pluviales ne peuvent être comptabilisés dans cette superficie minimale d'espaces verts).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 150 m² d'aire de stationnement, ces arbres devant être uniformément répartis.

ARTICLE I AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES PROTEGEES

Les zones protégées d'un plan local d'urbanisme couvrent les terrains non équipés ou insuffisamment équipés de la commune qui doivent être rigoureusement protégés

- soit pour leur intérêt agricole : ce sont les zones A ;
- soit pour leur intérêt paysager ou écologique, ou encore à cause des risques qu'elles présentent ou des nuisances qu'elles supportent : ce sont les zones N.

A Ploisy, existent :

- une zone A, protégée pour la qualité agronomique du sol ;
- une zone N, protégée pour la sauvegarde du milieu naturel ou du site.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est la zone naturelle où, vu la qualité agronomique des sols, l'activité agricole doit être protégée et privilégiée.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur Aa, qui couvre la partie du territoire communal classée en zone d'activités par le schéma directeur (valant S.Co.T.) du Scissonnais, c'est-à-dire la partie sud-ouest ;
- le secteur Ab, qui couvre la partie centrale et sud-est du territoire communal.

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris le stationnement de caravanes sur un terrain nu.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ,
CERTAINES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

1°. Dans le secteur Aa

1. La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général, en particulier ceux liés aux réseaux publics.
2. La construction de bâtiments d'exploitation agricole, à condition qu'ils ne comportent pas d'installations classées générant des périmètres d'éloignement pour d'autres occupations et utilisations du sol.

2°. Dans le secteur Ab

S'ajoutent à ce qui précède :

3. La construction de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole (y compris ceux qui comportent des installations classées pour la protection de l'environnement), à condition que les activités liées à la diversification restent très secondaires par rapport à l'activité agricole.
4. La création d'établissements nuisants, tels que les porcheries, à condition qu'ils soient éloignés des limites des zones à vocation d'habitat de la distance minimum qu'impose la législation en vigueur les concernant.
5. Les dépôts, en surface ou en fosse, de produits susceptibles de polluer les eaux, à condition qu'ils soient conformes à la législation en vigueur les concernant.
6. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des exploitants en activité, à condition que ces logements fassent partie intégrante du siège de l'exploitation.
7. Le camping à la ferme et l'aménagement de bâtiments existants en gîtes ruraux, à condition que ces activités restent très secondaires par rapport à l'activité agricole.
8. Les aménagement, transformation et extension mesurée de constructions existantes non liées à l'agriculture et dont la construction ne serait pas autorisée dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne au plus égale à 1,2 ; ainsi que leur reconstruction après sinistre, dans le même rapport de 1 à 1,2.
9. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient destinés à l'amendement des terres, à l'aménagement d'aires de stockage ou à l'extraction de matériaux pour l'empierrage de chemins.

Disposition particulière applicable à toute la zone

Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile ne sont autorisés que si, par leur discrétion, ils s'intègrent dans le paysage. En particulier, ils devront être aussi éloignés des voies de circulation que le permettent les contraintes techniques de desserte des usagers circulant sur ces voies.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'ensemble du terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans stagnation, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions devront se conformer à l'avis des services compétents.

Eaux usées

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les immeubles et installations à usages autres que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Des adaptations seront admises pour les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier pour les ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à :

la moitié de la différence de niveau entre ces deux points,
sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Des adaptations seront admises pour les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, en particulier pour les ouvrages de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé (R + comble).

La hauteur au faîtage des autres constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques par les services compétents après consultation éventuelle de la commission des sites, notamment pour les ouvrages publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Sont interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de construction adventive dont l'architecture ne s'intégrerait pas à celle de la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

1°. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Volume des constructions

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

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

Toitures

Les toitures seront obligatoirement à deux versants, sans débordement en pignons. Leur pente sera comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Le matériau de couverture doit être la tuile (petite tuile plate ou tuile mécanique petit moule de couleur terre cuite ou terre cuite flammée) ou l'ardoise.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des chassus inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les chassus de toit seront obligatoirement posés dans le sens de la hauteur et leur largeur ne dépassera pas 0,80 m. Ils devront être encastrés dans le versant de la toiture sans faire saillie au-dessus de celui-ci.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs

Si les matériaux sont laissés apparents, les murs doivent être constitués autant que possible de matériaux traditionnels locaux : pierre de pays appareillée simplement, conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief, ou moellons jointoyés au mortier de chaux.

Sinon, les enduits doivent être de tonalité neutre : ton se rapprochant le plus de la tonalité - aujourd'hui patinée - des murs traditionnels. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

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

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à la largeur).

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie de manière à faire des façades un ensemble esthétique. Les couleurs criardes sont proscrites.

Vérandas

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale.

Garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.

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

Constructions de style contemporain

Elles sont autorisées mais soumises à l'appréciation de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire. Elles doivent respecter les principes de base suivants, qui se substituent aux dispositions propres aux constructions de style traditionnel :

- simplicité des lignes,
- proportions des volumes,
- légèreté des structures,
- unité des matériaux.

2°. Bâtiments d'exploitation agricole et constructions diverses

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples.
- Matériaux de gros oeuvre : pierres, matériaux modernes (agglomérés à condition qu'ils soient enduits), bardages. Ceux-ci, de même que les enduits seront de teinte neutre : gris (se rapprochant le plus possible de la tonalité - patinée - des murs traditionnels) ou encore sépia, brun, vert éteint (bronze ou vert olive). Les bardages bois sont autorisés.
- Couvertures : matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles, c'est-à-dire teintés dans une tonalité s'apparentant à la couleur de la tuile locale ou de l'ardoise.

3°. Clôtures

Les clôtures doivent être exclusivement végétales : haies vives d'essences non résineuses, doublées ou non d'un grillage.

Nota : il ne s'agit pas des clôtures entre parcelles agricoles, mais de celles éventuellement projetées pour accompagner une construction soumise au permis de construire.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments - tout en laissant libre l'espace nécessaire aux manœuvres et déplacements du matériel -, des arbres de haute tige d'essence régionales, de façon de préférence irrégulière.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer, figurés au plan conformément à la légende, sont soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est la zone naturelle qui couvre les espaces boisés qui s'étendent sur les versants de la cuvette où s'est installé le village, ainsi que sur le fond très humide de cette dernière.

Ces espaces sont à protéger en raison de la fragilité du milieu et de la qualité des paysages créée par ces bois..

Rappel des différentes autorisations de compétence communale

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ainsi que les travaux mentionnés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes durant plus de trois mois sur un terrain nu est soumis à autorisation.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2, y compris :

- Le stationnement de caravanes sur un terrain nu.
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et de plus de 100 m² de superficie non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES , CERTAINES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

1. La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics.
2. Les aménagements de loisirs ne comportant que des ouvrages de superstructure extrêmement limités (tels que bancs, tables, panneaux d'information et abris pour le public) et compatibles avec l'environnement.

ARTICLES N 3 à N 12

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer, figurés au plan conformément à la légende, sont soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14

Sans objet.

