

Commune de

LABRUYERE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

17 juillet 2013

REGLEMENT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>6</u>
ZONE UA	7
ZONE UD	8
ZONE UH	18
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>33</u>
ZONE AU	34
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</u>	<u>43</u>
ZONE N.....	44

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

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

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

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

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

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

Article 4 - division du territoire en zones et prescriptions particulières

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

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage et les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

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

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

Article 6 - Permis de démolir

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

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

Article 8 – édification de clôtures

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

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Zone urbaine concentrant le bâti ancien du bourg et les équipements publics. La trame urbaine se révèle par une densité particulière : l'implantation des constructions à l'alignement de la voie, la forme allongée du bâti, la multiplicité des bâtiments à l'échelle de la parcelle concourent à une densité aisément identifiable. Le bâti présente une certaine qualité architecturale.

Dans le bourg, la conservation de la qualité architecturale y est recherchée. Il y a également lieu de renforcer et mettre en valeur les continuités minérales qui participent à l'image du village.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à permis d'aménager.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

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

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².
- la construction et l'extension de bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- les constructions et installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

Article 3 - accès et voirie

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

VOIRIE

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

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

Article 4 - desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public ou en milieu naturel quand elles ne présentent pas de contrainte environnementale (charge polluante, apport excédentaire).

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

- **Electricité**

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

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale de 1,50 m de hauteur minimale.

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

Article 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

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

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

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 80% de la surface totale du terrain.

Article 10 - hauteur des constructions

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage soit R + 1 + combles aménageables pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 4,50 m au faîtage.

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

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

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

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

ASPECT

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, calcaire).

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

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

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

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale seront plus hautes que larges.

Les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les baies coulissantes non visibles de la voie publique ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

MENUISERIES

Les portes seront le plus simple possible.

La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

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

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures seront à deux versants.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites.

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

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

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

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

ANNEXES

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

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

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

CLOTURES

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments de bois.

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

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

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

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

Article 12 - stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

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

- pour les constructions à usage de commerce :

- . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

- . 1 place de stationnement par chambre,

- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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

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

Article 13 - espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES COMMUNS

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

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

Zone urbaine récente, occupée par des constructions de type pavillonnaire et essentiellement consacrée à l'habitat. Elle correspond aux extensions linéaires le long des voies de communication, rue de la Libération vers Rosoy, rue du Colonel Fabien vers Sacy-le-Grand et rue des Sources vers Liancourt. La densité de construction y est plus faible qu'en zone UA.

Un secteur UDa couvre le secteur situé au hameau de Demi-Lune occupé par l'école maternelle et un immeuble à usage d'habitation anciennement lié à l'hôpital Paul Doumer situé en face. Ces constructions présentent des hauteurs plus importantes qu'en zone UD et sont situées en dehors des parties agglomérées.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, agricole ou forestier, de bureaux et d'entrepôt.
- les groupes de garages individuels.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

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

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux (professions libérales...) à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 - accès et voirie

ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la RD 137. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création d'accès permettant d'améliorer la sécurité de desserte des équipements publics existants.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les chemins ruraux.

VOIRIE

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

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

Article 4 - desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111.12 du Code de l'Urbanisme.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public ou en milieu naturel quand elles ne présentent pas de contrainte environnementale (charge polluante, apport excédentaire).

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

- **Electricité**

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

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

DANS LE SECTEUR UD_a

Aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 50 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

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

DE PLUS, DANS TOUTE LA ZONE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension, de réfection ou de modification d'une construction existante.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum.

Les parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

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

Article 9 - Emprise au sol

DANS LE SECTEUR UDa

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

DANS LE RESTE DE LA ZONE

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

Article 10 - Hauteur des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

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

DANS LE SECTEUR UD_a

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5,50 m au faîtage.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage (sans dépasser R + combles aménageables pour les habitations).

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 4,50 m au faîtage.

DE PLUS, DANS TOUTE LA ZONE

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

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

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

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

ASPECT

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

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

MATERIAUX

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

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques en terre cuite, pleines ou de parement, de teinte rouge (à l'exclusion de teinte flammée) et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

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

Les constructions bois sont autorisées.

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

TOITURES

- **Dans le secteur UDa**

Non réglementé.

- **Dans le reste de la zone**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises naturelles ou matériaux de teinte ardoise en pose droite soit végétalisées.

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

ANNEXES

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

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

Les plaques de béton sont interdites.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

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

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

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

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

Article 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

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

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

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les surfaces faisant l'objet d'un traitement végétal doivent couvrir au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UH

Caractère de la zone

Zone regroupant l'entité du centre hospitalier Paul Doumer dépendant de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris. Elle présente des constructions proches du bâti collectif, caractérisées par des volumes importants, et présentant une architecture des années 1930. Ces constructions sont insérées dans un parc boisé de qualité d'une superficie importante. Cet ensemble est situé sur les hauteurs de la commune, en continuité du hameau de Demi-Lune.

L'objectif recherché est de conserver l'ambiance boisée du site et la vocation hospitalière ou sanitaire des lieux.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt ou de bureaux,
- les hôtels et les restaurants.
- les groupes de garages individuels.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les parcs d'attractions soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

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

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

- les installations classées ou non sous réserve qu'elles soient liées au caractère de la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration ou commercial, dès lors qu'elles sont liées aux activités principales autorisées dans la zone.
- les garages liés à l'activité hospitalière.
- les bureaux liés à l'activité hospitalière.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Accès et voirie

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

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

Article 4 - desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public ou en milieu naturel quand elles ne présentent pas de contrainte environnementale (charge polluante, apport excédentaire).

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

Article 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les postes de gardiennage.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 5 m des limites séparatives.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

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

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article 11 - Aspect extérieur

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

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

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Article 12 - Stationnement des véhicules

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

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

Article 14 - possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'habitat. Un secteur 1 AU, situé sur le site de l'ancien camping est urbanisable de suite ; un secteur 2 AU situé au lieu-dit « la Cavée de Sacy-le-Grand », en continuité de la zone 1 AU, sera urbanisable après modification du PLU.

L'objectif recherché est de conserver l'ambiance boisée du site et d'imaginer une urbanisation respectant le site NATURA 2000 situé à proximité.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

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

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

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

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 - Accès et voirie

ACCES

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

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

VOIRIE

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

L'aménagement de la zone 1 AU doit prévoir un accès à la zone 2 AU située en continuité de celle-ci.

Article 4 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public ou en milieu naturel quand elles ne présentent pas de contrainte environnementale (charge polluante, apport excédentaire).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

ELECTRICITE

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Les garages seront implantés à l'alignement ou accolés à la construction principale.

Les autres bâtiments et installations annexes (bûcher, remise, abri de jardin, piscine,...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolées à celles ci.

Article 9 - Emprise au sol

DANS LE SECTEUR 1 AU

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

DANS LE SECTEUR 2 AU

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

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

DANS LE SECTEUR 1 AU

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

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR 2 AU

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

Article 11 - Aspect extérieur

DANS LE SECTEUR 1 AU

- **GENERALITES**

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

- **ASPECT**

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

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

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

Toute architecture d'une autre région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

- **MATERIAUX**

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

Les constructions bois sont autorisées.

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

- **TOITURES**

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

- **SOUS-SOLS**

Les sous-sols enterrés sont interdits.

- **ANNEXES**

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

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal ; le bois est autorisé.

Les annexes réalisées en plaques de béton sont interdites.

- **VERANDAS**

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

- **CLOTURES**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,90 m surmonté au choix d'une palissade ou d'une grille à barreaudage droit et doublé d'une haie vive.

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

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive.

- **ABORDS**

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

DANS LE SECTEUR 2 AU

Non réglementé.

Article 12 - Stationnement des véhicules

DANS LE SECTEUR 1 AU

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

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

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

DANS LE SECTEUR 2 AU

Non réglementé.

Article 13 - Espaces libres et plantations

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les surfaces faisant l'objet d'un traitement végétal doivent couvrir au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

Article 14 - possibilités maximales d'occupation du sol

DANS LE SECTEUR 1 AU

Non réglementé.

DANS LE SECTEUR 2 AU

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

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

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou écologique. Elle concerne la partie nord occupée par un coteau boisé et des prairies de flanc de coteau et la partie sud-est qui constitue l'amorce des marais de Sacy. Elle comporte notamment quelques constructions à usage d'habitation isolées.

On peut distinguer deux secteurs particuliers :

Na : ce secteur est réservé à l'accueil d'une activité hippique ou équestre à l'est du village au lieu-dit "*Les Enclots*".

Nn : ce secteur de protection très stricte recouvre la partie du territoire communal couverte par la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy. Seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec le document d'objectifs de la zone seront autorisées, notamment les huttes de pêche, de chasse et les abris pour animaux.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

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

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

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

DANS LE SECTEUR Na

- la construction et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevage sous réserve d'une bonne intégration au site naturel.

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

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole limitée à 1 par exploitation.

- les constructions et installations à usage de commerce (vente de produits fermiers) ou destinées à l'accueil d'activités liés au tourisme rural dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.

DANS LE SECTEUR Nn

- les huttes de chasse et installations de pêche.

DANS LA ZONE N, SAUF LE SECTEUR Na

- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m².

DANS LA ZONE N, SAUF LE SECTEUR Nn

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- les constructions et installations liées à la gestion de la forêt.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- les équipements publics.

DE PLUS, DANS TOUTE LA ZONE N

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

Article 3 - Accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

VOIRIE

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

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

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

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

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

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

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public ou en milieu naturel quand elles ne présentent pas de contrainte environnementale (charge polluante, apport excédentaire).

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

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

DANS LE SECTEUR Na

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies.

DANS LA ZONE N, SAUF LE SECTEUR Na

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

DANS TOUTE LA ZONE N

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

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol

DANS LE SECTEUR Na

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40 % de la surface totale du terrain.

DANS LA ZONE N, SAUF LE SECTEUR Na

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

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

DANS LE SECTEUR Nn

La hauteur maximale des huttes de chasse et installations de pêche est limitée à 6 m au faîtage.

DANS LE RESTE DE LA ZONE N

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des bâtiments agricoles et d'élevage est limitée à 12 m.

Article 11 - Aspect extérieur

ASPECT

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

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

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

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

- **Dans le secteur Nn**

Les huttes de chasse et installations de pêche seront réalisées :

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

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

- **Dans le reste de la zone**

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

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

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite à l'exception des bâtiments agricoles ou d'élevage. Dans ce dernier cas, la ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

- **Dans toute la zone**

Les abris pour animaux seront réalisés en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

TOITURES

- **Dans le secteur Nn**

Non réglementé.

- **Dans le reste de la zone N**

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

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

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

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

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

- **Dans toute la zone**

La ou les teintes employées pour la couverture des abris pour animaux et des bâtiments agricoles devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

ANNEXES

- **Dans le secteur Nn**

Non réglementé.

- **Dans le reste de la zone**

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

CLÔTURES

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

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

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

Les plaques de béton sont interdites.

Article 12 - Stationnement des véhicules

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.