

Ville de Nanteuil-le-Haudouin / Plan local d'urbanisme
Règlement

04



Approuvé le 12 Juillet 2016
Modification n°1 du PLU approuvée le 2 Juillet 2018

Document établi par :
d+h architecture environnement architecte-urbaniste / mandataire
Xavier François urbaniste
Urban-Eco bureau d'études environnement

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UBa

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UB

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UC

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UI

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UR

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAUX

Chapitre II - Dispositions propres à la zone IAUh

Chapitre III - Dispositions propres à la zone A

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone N

ANNEXE I – DEFINITIONS

Alignement

Emplacements réservés

Emprise au sol

Espaces boisés classés

Limites séparatives

Surface de plancher

Voies privées

Les travaux, installations et aménagements

Annexes

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

ANNEXE III – REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151.8 à L 151.42 et R 151.9 à R 151.50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de NANTEUIL LE HAUDOUIN (60).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L151.41 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- La zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- La zone UB, référencée au plan par l'indice UBa ;
- La zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- La zone UC, référencée au plan par l'indice UC ;
- La zone UD, référencée au plan par l'indice UD ;
- La zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- La zone UI, référencée au plan par l'indice UI ;
- La zone UR, référencée au plan par l'indice UR ;
- La zone UY, référencée au plan par l'indice UY ;

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- La zone IAUX, référencée au plan par l'indice IAUX ;
- La zone IAUH, référencée au plan par l'indice IAUH ;
- La zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- La zone N, référencée au plan par l'indice N.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UBa

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UB

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UC

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UI

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UR

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UY

TITRE II CHAPITRE I

ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone comprend un sous secteur UAf (corps de ferme).

Cette zone est aussi règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : OAP1 et OAP5.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⑩ Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- ⑩ Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière sauf pour le sous secteur UAf.
- ⑩ En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- ⑩ Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- ⑩ Le changement de destination en rez-de-chaussée d'un local commercial en logement
- ⑩ Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

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

- ⑩ Les programmes de 2 logements et plus devront prévoir un espace réservé à entreposer les poubelles. Si celui-ci est extérieur au bâtiment d'habitation, il devra être masqué par une haie végétale.
- ⑩ En application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).

- ⑩ Les programmes de 4 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 1/4 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.
- ⑩ Les groupes de garages à condition qu'ils soient intégrés à une opération groupée ou à un immeuble collectif.
- ⑩ Les vues représentatives (notamment certaines entrées de village) tolèrent les constructions d'activités agricoles sous réserve que le projet apporte la justification d'une prise en compte attentive du paysage par la qualité de son implantation, de sa volumétrie et du choix de ses matériaux

Dans le secteur UAf : Les installations et constructions ~~bâtiments~~ nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante. 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 des normes d'accessibilité.

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

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un et d'une largeur maximale de 3,50 mètres.

Dans le secteur UAf : cette largeur pourra être supérieure pour répondre aux besoins de l'activité agricole ou forestière.

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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'elles ne peuvent être raccordées à un réseau public existant, après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, épandage). En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, il est toléré de laisser l'écoulement du pan versant vers la rue dans son état d'origine avec une prise en charge par le caniveau.

Les eaux pluviales stockées et issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site ne pourront être rejetées dans le réseau qu'avec un débit de fuite limité à 1l/s/Ha.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin d'être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

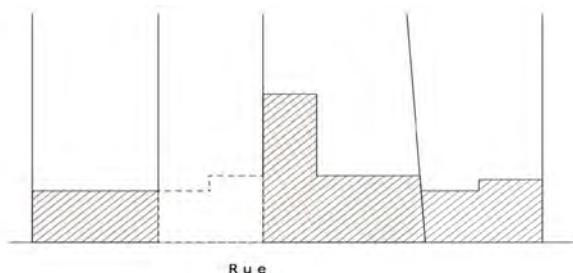
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

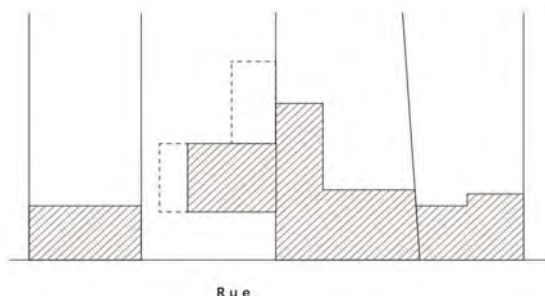
Les constructions devront être implantées :

- ⑩ Soit à l'alignement (schéma n°1 ci-dessous).

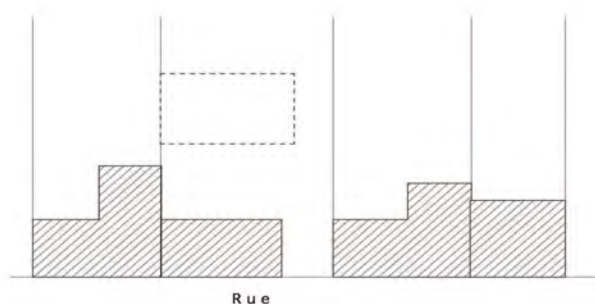


⑩ Soit en retrait, à condition de respecter l'une des conditions suivantes :

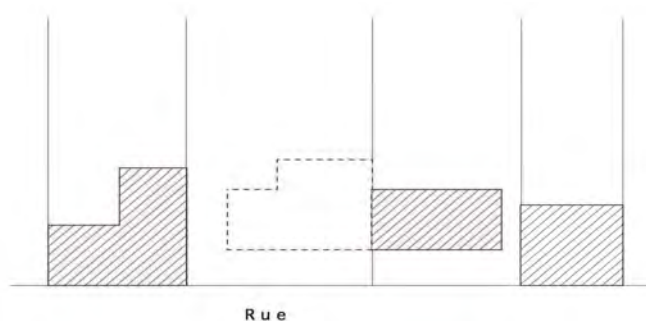
④ La construction nouvelle est implantée en continuité de façade ou contigu à une construction existante située sur la même parcelle (schéma 2a ci-dessous),



④ Au moins une construction (principale ou annexe) est implantée à l'alignement de la voie publique ou privée, avec un linéaire de façade au moins égal à 4m (schéma 2b ci-dessous),



④ Le ou les terrains voisins sont déjà bâtis avec des constructions principales en retrait, alors la construction nouvelle peut être implantée en retrait et doit respecter le même retrait que l'une des deux constructions (schéma 2c ci-dessous). Dans ce cas le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.



D'autres implantations que celles définies ci-dessus peuvent être admises pour mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection, soit au titre du L 151-19, soit au titre des monuments historiques.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1/ Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- ⑩ pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives latérales,
- ⑩ pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 8 mètres implantation sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait la marge de reculement est définie au paragraphe 3 ci-après.

2/ Au delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait la marge de reculement est définie au paragraphe 3 ci-après.

3/ En cas de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de baie et inférieure à 2 mètres en cas de mur aveugle.

4/ Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, implantés à plus de 15 mètres de l'alignement doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celui des piscines démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives rapport à l'alignement

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée dans une bande de 8 mètres par rapport à l'axe de la Nonette.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière. Toutefois au-delà de cette limite une extension modérée sera autorisée dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher après travaux.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassant l'emprise au sol maximale

Il n'est pas fixé de règle :

- ⑩ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ⑩ et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel estimé au centre de la construction avant travaux.

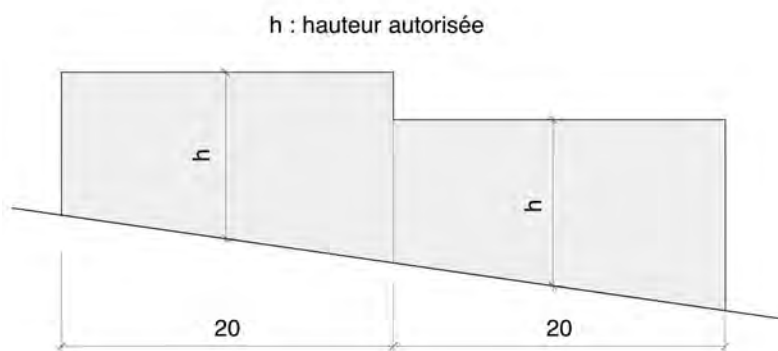
La hauteur des constructions à pente ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale (faîtage)

La hauteur des constructions en toiture terrasse ou de très faible pente ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale (acrotère)

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

PROFIL EN LONG SUR LA RUE



Pour les rues Charles Lemaire et du Puiseau, la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, par un habillage en harmonie avec la façade (ou pignon).

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.
- Aux installations de stockage d'engrais liquides en secteur UAf

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du 151-19, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs urgences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles et non de structures prenant appui sur des poteaux.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faîtage soit plus basse que celle de la construction principale.

La largeur (non compris les balcons ou coursives) des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 12 m ; cette règle ne s'applique ni dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ni pour les constructions d'intérêt général ou collectif.

2/ Façades

A l'exception des bâtiments situés dans le secteur UAf, les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle et sans traitement empêchant le vieillissement du bois naturel.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,

- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive s'inspirant de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

3 / Ouvertures

En toiture

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus d'une ouverture par tranche de 4 mètres de linéaire de façade.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture.

Les châssis doivent avoir une proportion verticale et une largeur n'excédant pas 80 cm.

Les verrières sont autorisées si elles sont constituées de panneaux vitrés dont la largeur n'excède pas 80 cm.

En façades

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- ⑩ Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.

A l'exception des portes cochères existantes, les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).

En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.

En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).

Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade. Leur couleur sera identique à celle des volets en bois

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites. Les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets, fenêtres) seront en bois peint ou métal laqué.

Les teintes des portes et volets devront s'inspirer de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

Dans le secteur UAf

Les règles énoncées pour l'ensemble de la zone UA concernant l'ordonnancement et les proportions des baies ne sont pas applicables en ce qui concerne les façades sur cour des fermes situées dans le secteur UAf.

4/ Toitures

La pente des toitures des constructions principales situées dans la bande de 15 mètres prévue à l'article UA.6 doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Les toitures « à la Mansart », et les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- ⑩ La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira :
 - de tuiles plates « petit moule » à pureau plat et arrête vive (44 à 80 par m²),
 - de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m² minimum),
 - ou de pannes picardes.
- ⑩ L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- ⑩ La végétalisation.
- ⑩ Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ⑩ Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurant au plan de toiture.
- ⑩ Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte en harmonie avec le matériau de couverture.

De plus :

- ⑩ Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- ⑩ Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- ⑩ Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.
- ⑩ Les toitures ne sont pas débordantes de plus de 15 centimètres .
- ⑩ les descentes d'eaux pluviales en diagonale sur les murs pignons sont interdites.

5/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⑩ soit d'une grille métallique d'une hauteur minimale de 1,60m à barreaudage vertical doublée ou non d'une haie champêtre.
- ⑩ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,60 mètre ;
- ⑩ soit d'éléments métalliques à barreaudage vertical sur un soubassement maçonné ; la proportion du mur sera comprise entre 1/3 et 2/5 de la hauteur totale de la clôture.

En limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur semblable à celui en alignement ou bien d'un grillage métallique à maille simple torsion de teinte grise ou verte.

D'une manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et bloc de béton aggloméré est également interdite.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAf, des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 4m pourront être autorisées dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistantes.

Caractéristiques des portails et portillons

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal, pleins sur au moins un tiers de leur hauteur.

La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque ce mur a une hauteur supérieure à 3.00m.

Les portails et les portillons doivent être peints.

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés en briques (de teinte rouge orangé) ou en pierre appareillées (moellons ou pierres de taille) de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent, ou par l'association de ces deux matériaux.

6/ Annexes et divers

Les garages peuvent aussi être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Principes

- § Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- § Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- § Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UA.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que pour des opérations d'ensemble utilisant de façon judicieuse la topographie du terrain.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat social

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement minimal équipé pour les vélos notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Une superficie d'au moins 25% de la surface non bâtie du terrain doit être végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.

Au moins la moitié de ces espaces de pleine terre doit être organisée d'un seul tenant et bénéficier d'un aménagement paysager, favorisant la retenue d'eau sur la parcelle.

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour 8 places. Le nombre d'unités à planter sur un terrain est calculé au prorata du nombre de places, arrondi à la décimale supérieure.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire, dans la cadre de modules de plantation, associant différentes strates de végétation : arborées, arbustives, buissonnantes et herbacées.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 20 places :

- Les places de stationnement doivent être réparties en poches de 8 places au maximum, séparées par des espaces plantés.
- 1/3 au moins des places de stationnement doit être réalisée en revêtement perméable.
Par exemple : gazon renforcé, gravillon, pavés sur sable...

3/ Essences végétales préconisées:

Arbustes

les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
le houx (*Ilex aquifolium*),
les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...),
les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers,
le prunellier (*Prunus spinosa*),
les aubépines (*crataegus oxycantha*, *monogyna*),
le lierre (*Hedera helix*),
les sureaux (*Sambucus nigra* et *ebulus*),
les cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sa.guinea* et *mas*),
le chèvrefeuille des bois,
les arbousiers (*arbutus unedo* A et C),
l'if (*taxus baccata*),
les genévriers (*juniperus communis*, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

le Tilleul (*Tillia*),
le charme (*Carpinus betulus*),
le noisetier (*Corylus avelana*),
le chêne pédonculé,
le sorbier (*Sorbus arian aucuparia*...) et l'alisier (*Sorbus torminalis*),
le saule blanc, marsault, cendré...,
l'érable champêtre et le sycomore.

4/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (*Acer negundo*)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatu*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (*Azolla filicuiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (*Bambuseae*)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii* / *Cabomba caroliniana* / *Cabomba de Caroline*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria/Elodée dense (*Egeria densa* Egéria dense)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon / Renouée du japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

5/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

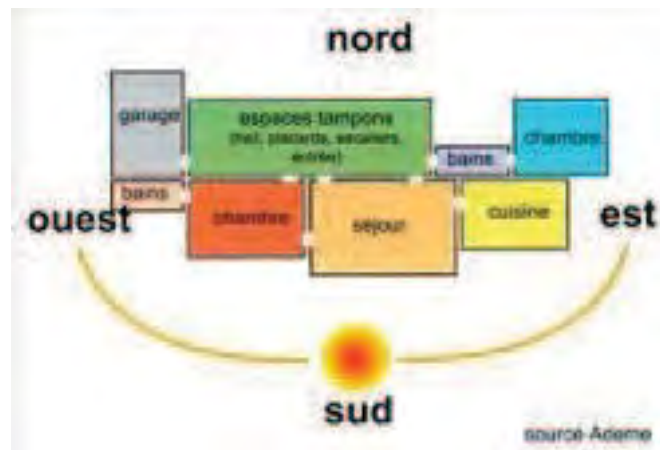
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.
Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

TITRE II CHAPITRE II

ZONE UBa

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est aussi règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : OAP1, OAP2 et OAP 6.

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE UBa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⑩ Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt et 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.
- ⑩ En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- ⑩ Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- ⑩ Le changement de destination en rez-de-chaussée d'un local commercial en logement
- ⑩ Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

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

- ⑩ Les programmes de 2 logements et plus devront prévoir un espace réservé à entreposer les poubelles. Si celui-ci est extérieur au bâtiment d'habitation, il devra être masqué par une haie végétale.
- ⑩ En application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire sur le plan de zonage).

- ⑩ Les programmes de 4 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, 1/4 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.
- ⑩ Les groupes de garages à condition qu'ils soient intégrés à une opération groupée ou à un immeuble collectif.
- ⑩ Les vues représentatives (notamment certaines entrées de village) tolèrent les constructions d'activités agricoles sous réserve que le projet apporte la justification d'une prise en compte attentive du paysage par la qualité de son implantation, de sa volumétrie et du choix de ses matériaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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 des normes d'accessibilité.

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

Le nombre d'entrée, sauf parkings publics ou privés d'au moins 10 places, des véhicules sur une unité foncière est limité à un et d'une largeur maximale de 3,50 mètres.

ARTICLE UBa.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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'elles ne peuvent être raccordées à un réseau public existant, après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, épandage). Les eaux pluviales stockées et issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site ne pourront être rejetées dans le réseau qu'avec un débit de fuite limité à 1l/s/Ha.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin d'être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UBa.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions principales ne pourront être édifiées que sur une profondeur de 20 mètres de la voie de desserte et les annexes isolées devront quant à elles, être édifiées au-delà de cette profondeur de 20 mètres.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée sur le domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

ARTICLE UBa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales pourront être implantées sur ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, si la façade du terrain sur la voie de desserte est inférieure à 15 mètres, la constructions devra s'implanter sur au moins une limites séparatives latérales.

En cas de retrait :

- ⑩ la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de baie et inférieure à 2 mètres en cas de mur aveugle.
- ⑩ Spécifiquement pour l' OAP N°1 : La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (L : H).

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, implantés à plus de 15 mètres de l'alignement doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celui des piscines démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives rapport à l'alignement

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée dans une bande de 8 mètres de l'axe de la Nonette.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UBa.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut dépasser :

- ⑩ 50 % pour les terrains ne dépassant pas une surface maximale de 600 mètres carrés,
- ⑩ 40% pour les terrains de plus de 600 mètres carrés

Il n'est pas fixé de règle :

- ⑩ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ⑩ et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UBa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

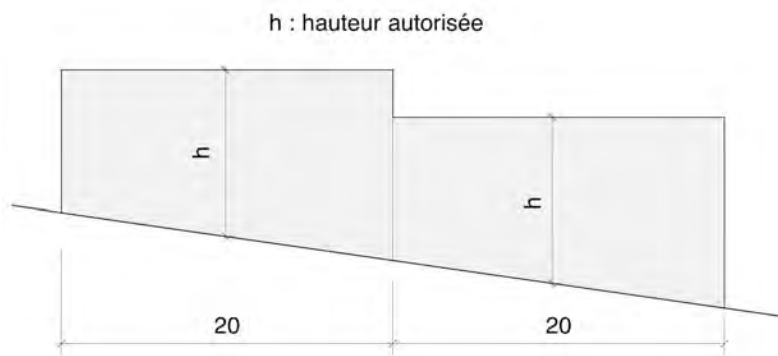
La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel estimé au centre de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions à pente ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale (faîtage)
La hauteur des constructions en toiture terrasse ou de très faible pente ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale (acrotère)

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

PROFIL EN LONG SUR LA RUE



Il n'est pas fixé de règle :

- ⑩ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ⑩ et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UBa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, par un habillage en harmonie avec la façade (ou pignon).

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L. 151-19, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs urgences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles et non de structures prenant appui sur des poteaux.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faîtage soit plus basse que celle de la construction principale.

La largeur (non compris les balcons ou coursives) des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 12 m ; cette règle ne s'applique ni dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ni pour les constructions d'intérêt général ou collectif.

2/ Façades

Les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle et sans traitement empêchant le vieillissement du bois naturel.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,
- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive s'inspirant de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

3 / Ouvertures

En toiture :

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus d'une ouverture par tranche de 4 mètres de linéaire de façade.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture.

Les châssis doivent avoir une proportion verticale et une largeur n'excédant pas 80 cm.

Les verrières sont autorisées si elles sont constituées de panneaux vitrés dont la largeur n'excède pas 80 cm

En façades :

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- ⑩ Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.
- ⑩ A l'exception des portes cochères existantes, les linteaux en bois apparent sont interdits.
- ⑩ Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).
- ⑩ En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.
- ⑩ En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).
- ⑩ Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade. Leur couleur sera identique à celle des volets en bois

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites. Les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets, fenêtres) seront en bois peint ou métal laqué.

Les teintes des portes et volets devront s'inspirer de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

4/ Toitures :

La pente des toitures des constructions principales UA.6 doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Les toitures « à la Mansart », et les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- ⑩ La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira :
 - de tuiles plates « petit moule » à pureau plat et arrête vive (44 à 80 par m²),
 - de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m² minimum),
 - ou de pannes picardes.
- ⑩ L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- ⑩ La végétalisation.
- ⑩ Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ⑩ Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurant au plan de toiture.
- ⑩ Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte en harmonie avec le matériau de couverture.

De plus :

- ⑩ Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- ⑩ Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- ⑩ Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.
- ⑩ Les toitures ne sont pas débordantes de plus de 15 centimètres.
- ⑩ les descentes d'eaux pluviales en diagonale sur les murs pignons sont interdites.
- ⑩

5/ Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⑩ soit d'une grille métallique d'une hauteur minimale de 1,60m à barreaudage vertical doublée ou non d'une haie champêtre.

- ⑩ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,60 mètre ;
- ⑩ soit d'éléments métalliques à barreaudage vertical sur un soubassement maçonné ; la proportion du mur sera comprise entre 1/3 et 2/5 de la hauteur totale de la clôture.

En limites séparatives les clôtures seront constituées d'un mur semblable à celui en alignement ou bien d'un grillage métallique à maille simple torsion de teinte grise ou verte.

D'une manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et bloc de béton aggloméré est également interdite.

Caractéristiques des portails et portillons

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal, pleins sur au moins un tiers de leur hauteur.

La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque ce mur a une hauteur supérieure à 3.00m.

Les portails et les portillons doivent être peints.

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés en briques (de teinte rouge orangé) ou en pierre appareillées (moellons ou pierres de taille) de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent, ou par l'association de ces deux matériaux.

6/ Annexes et divers

Les garages peuvent aussi être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE UBa.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UBa.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UBa.12 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum deux places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

ARTICLE UBa.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Une superficie d'au moins 40% de la surface non bâtie du terrain doit être végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.

Au moins la moitié de ces espaces de pleine terre doit être organisée d'un seul tenant et bénéficier d'un aménagement paysager, favorisant la retenue d'eau sur la parcelle.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour 8 places. Le nombre d'unités à planter sur un terrain est calculé au prorata du nombre de places, arrondi à la décimale supérieure.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire, dans la cadre de modules de plantation, associant différentes strates de végétation : arborées, arbustives, buissonnantes et herbacées.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 20 places :

- Les places de stationnement doivent être réparties en poches de 8 places au maximum, séparées par des espaces plantés.
- $\frac{1}{3}$ au moins des places de stationnement doit être réalisée en revêtement perméable. Par exemple : gazon renforcé, gravillon, pavés sur sable...

3/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
le houx (*Ilex aquifolium*),
les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...),
les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers,
le prunellier (*Prunus spinosa*),
les aubépines (*crataegus oxycantha*, *monogyna*),
le lierre (*Hedera helix*),
les sureaux (*Sambucus nigra* et *ebulus*),
les cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sa.guinea* et *mas*),
le chèvrefeuille des bois,
les arbousiers (*arbutus unedo* A et C),
l'if (*taxus baccata*),
les genévriers (*juniperus communis*, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

le Tilleul (*Tillia*),
le charme (*Carpinus betulus*),
le noisetier (*Corylus avelana*),
le chêne pédonculé,
le sorbier (*Sorbus arian aucuparia*...) et l'alisier (*Sorbus torminalis*),
le saule blanc, marsault, cendré...,
l'érable champêtre et le sycomore.

4/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (*Acer negundo*)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (Bambuseae)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii* / *Cabomba caroliniana* / *Cabomba de Caroline*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria/Elodée dense (*Egeria densa* Egéria dense)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon / Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohemica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

5/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

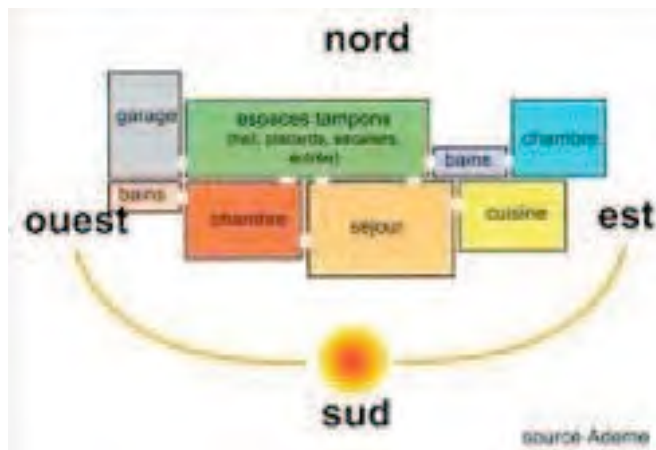
ARTICLE UBa.14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UBa.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.
Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UBa.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE II CHAPITRE III

ZONE UB

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s) sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation sont interdites.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

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

- Les programmes de 2 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles.
- Les programmes d'habitat collectif de 10 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UB.12.
- Les programmes de 4 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, 1/4 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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 des normes d'accessibilité.

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

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un et d'une largeur maximale de 3,50 mètres.

ARTICLE UB.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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'elles ne peuvent être raccordées à un réseau public existant, après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, épandage). Les eaux pluviales stockées et issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site ne pourront être rejetées dans le réseau qu'avec un débit de fuite limité à 1l/s/Ha.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin d'être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée sur le domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de baie et inférieure à 2 mètres en cas de mur aveugle.

Les annexes isolées doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur la limite séparative ou à moins de 2 mètres de celle-ci, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes ou démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut pas excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel estimé au centre de la construction avant travaux.

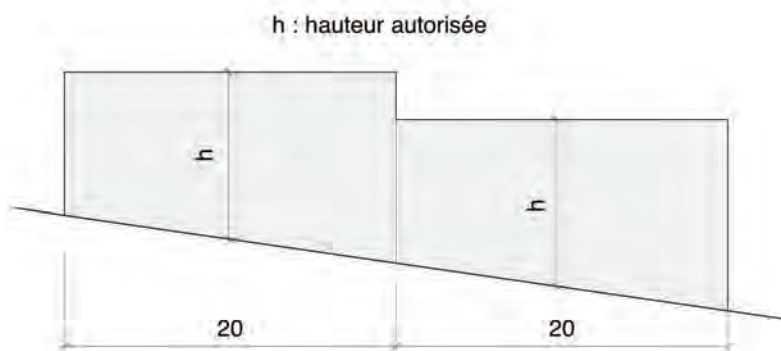
La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à pente ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale (faîtage)
La hauteur des constructions en toiture terrasse ou de très faible pente ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale (acrotère)

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

PROFIL EN LONG SUR LA RUE



Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, par un habillage en harmonie avec la façade (ou pignon).

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles et non de structures prenant appui sur des poteaux.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faitage soit plus basse que celle de la construction principale.

La largeur (non compris les balcons ou coursives) des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 12 m.

2/ Façades

Les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle et sans traitement empêchant le vieillissement du bois naturel.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,

- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive s'inspirant de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

3 / Ouvertures

En toiture :

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus d'une ouverture par tranche de 4 mètres de linéaire de façade.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture.

Les châssis doivent avoir une proportion verticale et une largeur n'excédant pas 80 cm.

Les verrières sont autorisées si elles sont constituées de panneaux vitrés dont la largeur n'excède pas 80 cm.

En façades :

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit \leq 1m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.

A l'exception des portes cochères, les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).

En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.

En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).

Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade. Leur couleur sera identique à celle des volets en bois

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites. Les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets, fenêtres) seront en bois peint ou métal laqué.

Les teintes des portes et volets devront s'inspirer de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

4/ Toitures :

La pente des toitures des constructions principales doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Les toitures « à la Mansart », et les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira :
 - de tuiles plates « petit moule » à pureau plat et arrête vive (44 à 80 par m2),
 - de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m2 minimum),
 - ou de pannes picardes.
- L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- La végétalisation.
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurant au plan de toiture.
- Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte en harmonie avec le matériau de couverture.

De plus :

- Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.
- Les toitures ne sont pas débordantes de plus de 15 centimètres y compris la gouttière.
- les descentes d'eaux pluviales en diagonale sur les murs pignons sont interdites.

5/ Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Caractéristiques des clôtures :

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une grille métallique d'une hauteur minimale de 1,60m à barreaudage vertical doublée ou non d'une haie champêtre.
- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,60 mètre ;
- soit d'éléments métalliques à barreaudage vertical sur un soubassement maçonné ; la proportion du mur sera comprise entre 1/3 et 2/5 de la hauteur totale de la clôture.
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur soubassement maçonné n'excédant pas 0,15 m de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

D'une manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et bloc de béton aggloméré est également interdite.

Caractéristiques des portails et portillons :

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal.

La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent.

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés dans un matériau de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent.

6/ Annexes et divers

Les garages peuvent aussi être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 / Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UB.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2 / Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum deux places par logement. Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Une superficie d'au moins 60% de la surface non bâtie du terrain doit être végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.

Au moins la moitié de ces espaces de pleine terre doit être organisée d'un seul tenant et bénéficier d'un aménagement paysager.

Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés à raison d'une « unité de plantation » pour 200 m². Une unité : 1 arbre de plus de 7m de haut (à maturité) ou 10 arbustes.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour 8 places. Le nombre d'unités à planter sur un terrain est calculé au prorata du nombre de places, arrondi à la décimale supérieure.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire, dans la cadre de modules de plantation, associant différentes strates de végétation : arborées, arbustives, buissonnantes et herbacées.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 20 places :

- Les places de stationnement doivent être réparties en poches de 8 places au maximum, séparées par des espaces plantés.
- $\frac{1}{3}$ au moins des places de stationnement doit être réalisée en revêtement perméable. Par exemple : gazon renforcé, gravillon, pavés sur sable...

3/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
le houx (Ilex aquifolium),
les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina...),
les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers,
le prunellier (Prunus spinosa),
les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
le lierre (Hedera helix),
les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
les cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa.guinea et mas),
le chèvrefeuille des bois,
les arbousiers (arbutus unedo A et C),
l'if (taxus baccata),
les genévriers (juniperus communis, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

le Tilleul (*Tilia*),
le charme (*Carpinus betulus*),
le noisetier (*Corylus avellana*),
le chêne pédonculé,
le sorbier (*Sorbus ariana aucuparia...*) et l'alisier (*Sorbus torminalis*),
le saule blanc, marsault, cendré...,
l'érable champêtre et le sycomore.

4/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (*Acer negundo*)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (*Bambuseae*)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii* / *Cabomba caroliniana* / *Cabomba de Caroline*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egérie/Elodée dense (*Egeria densa* Egérie dense)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon / Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)

Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

5/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES

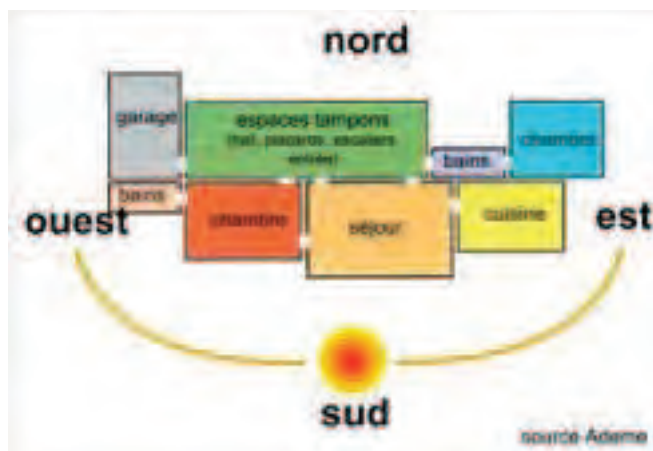
ARTICLE UB.14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UB.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.
Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



**ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.**

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE II CHAPITRE IV

ZONE UC

Cette zone est aussi règlementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP 7**.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s) sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article UC.2.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)

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

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une activité autorisée sur la zone et qu'elles soient obligatoirement incluses dans le volume bâti principal.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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 des normes d'accessibilité.

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

ARTICLE UC.4 -DESSERTÉ 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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les principes de l'OAP 7.

Les eaux pluviales des parcelles constructibles devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol, tels que noues, fossés et drains et bassins. Le débit de fuite autorisé vers le réseau collectif est de 1l/s.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être canalisées séparément des eaux de ruissellement et pourront être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux des voiries et des divers espaces collectifs devront être dirigées vers des bassins (ou autres dispositifs de rétention et d'infiltration) réalisés à cette fin.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet. Cette règle ne concerne pas les aires de stationnement des véhicules légers lorsqu'ils sont réalisées avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

Tout dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales doit être localisé dans la « trame bleue » figurant sur le schéma de principe en annexe 4 au présent règlement de zone.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains et bassins.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins **6** mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

Dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée sur le domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à toutes les limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut pas excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel de la plateforme sur laquelle est édifié le bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **8** mètres de hauteur totale (faîtage ou acrotère)

Dans le cas d'un terrain en pente, l'implantation sera conforme à la coupe de principe d'implantation du bâti figurant dans l'OAP7. Le principe étant d'équilibrer déblai/remblai, tout dépôt excédentaire sur le terrain étant interdit.

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1/ Conception :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2/ Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3/ Toitures :

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

4/ Façades :

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et seront conformes aux références figurant en annexe 2 du présent règlement de zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Sont autorisés : les parements en bac métalliques laqués, en maçonnerie enduite, en bardage ou panneaux bois de même que tout parement de qualité y compris le béton banché.

Les débords de toiture et les dispositifs de protection solaire sont autorisés sur les façades exposées à un ensoleillement direct.

La teinte des menuiseries sera conforme aux références figurant en annexe 2 du présent règlement de zone.

5/ Clôtures :

A l'alignement, elles auront une hauteur uniforme de 2 mètres et en limite séparative il n'est pas imposé de hauteur.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être accessibles du domaine public et faire l'objet d'un habillage (métal, bois ou maçonnerie enduite) traité avec soin, en cohérence avec les façades des bâtiments.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront :

- grillages rigides à maille rectangulaire doublés de haies,
- grilles en métal sur soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 15 cm doublées de haies.

Les clôtures métalliques seront de couleur grise.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments pleins conformes aux prescriptions concernant les façades ou sous forme végétale

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Tout espace non construit ou non aménagé doit être traité en espace vert planté.

2/ Traitement des aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements.

En outre les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

Chaque bande de stationnement devra permettre le ruissellement des eaux de surface vers des noues végétalisées conformément au schéma figurant dans l'OAP7.

3/ Traitement des limites séparatives et avec l'alignement

En limite de parcelle ou de zone, des plantations de type plustratifiées telles que précisées dans l'OAP 9.

4/ Traitement des bassins de rétention

Les bassins (bassin tampon, de stockage, d'infiltration) doivent être végétalisés : engazonnement, plantes hélophytes, arbustes de milieux humides.

5/ Traitement des limites d'urbanisation

Les limites de parcelles situées en limite d'urbanisation (entre zone U et zones A ou N) devront être plantées de haies arbustives et si possible pluristratifiées conformément aux dispositions de l'OAP9 et aux indications de l'OAP7.

6/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Corylus avellana 'Contorta'
Crataegus 'Paul's Scarlet'
Crataegus laevigata 'Rosa Plena'
Crataegus monogyna
Laurus nobilis
Philadelphus coronarius 'Minnesota Snowflak'
Prunus lusitanica
Rubus thibethanus 'Silver Fern'
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix subopposita
Salix viminalis
Salix gracilistyla 'Melanostachys'
Salix purpurea 'Gracilis'
Salix helvetica
Salix cinerea 'Tricolor'
Salix exigua
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Viburnum tinus
Viburnum tinus 'Eve Price'

Arbres

Tillia cordata
Acer campestre 'Red Shine'
Alnus cordata
Alnus glutinosa
Alnus glutinosa 'Imperialis'
Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Salix alba 'Chermesina'
Salix alba 'Sericea'
Salix daphnoïdes
Salix sepulcralis 'Erythroflexuosa'
Populus balsamifera
Populus canadensis 'I'
Populus canadensis 'Robusta'
Populus lasioscarpa
Populus tremula
Prunus avium 'Plena' T
Prunus maaki 'Amber Beauty'

Prunus subhirtella 'Automnalis'

Couvre-sols

Hedera helix 'Hibernica'

Hedera sulphurea 'Savy'

Vivaces et graminées (à utiliser ponctuellement aux abords et dans les bassins)

Iris pseudoacorus

Iris versicolor

Juncus glaucus

Eupatorium cannabinum

Typha latifolia

Phalaris arundinacea 'variegata'

Phragmites australis

Juncus effusus

Scirpus effusus

Carex pseudo-cyperus

Graminées pour ensemencement des bassins

Festuca rubra 'Herald' 15 %

Ray grass 'Apollo' 27 %

Poa pratensis 'Geronimo' 15 %

Festuca rubra 'Soprano' 15 %

Festuca ovina 'Clio' 15 %

Agrostis tenuis 'Highland' 10 %

Tréfle blanc nain 'Huia' 3%

7/ Essences envahissantes fortement déconseillées :

Érable négondo (Acer negundo)

Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)

Ambrosie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)

Aster lancéolé (Aster lanceolatu)

Aster de Virginie (Aster novi-belgii)

Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (Azolla filiciculoides)

Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)

Bambous (Bambuseae)

Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)

Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (Buddleja davidii / Cabomba caroliniana / Cabomba de Caroline)

Cornouiller blanc (Cornus alba)

Cornouiller soyeux (Cornus sericea)

Orpin de Helms (Crassula helmsii)

Egéria/Elodée dense (Egeria densa Egéria dense)

Elodée du Canada (Elodea canadensis)

Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)

Vergerette annuelle (Erigeron annuus)

Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (Fallopia aubertii)

Vrillée du Japon / Renouée du Japon (Fallopia japonica)

Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)

Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (Fallopia x bohémica)

Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)

Hydrille verticillé (Hydrilla verticillata)
Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (Impatiens balfourii)
Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya Impatiens glandulifera
Balsamine à petites fleurs Impatiens parviflora/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (Lagarosiphon major)
Lysichite jaune (Lysichiton americanus)
Mahonie à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinard de Cayenne (Phytolacca americana)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (Prunus serotina)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
Sumac hérissé (Rhus typhina Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)
Solidage glabre (Solidago gigantea)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (Spiraea alba)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (Spiraea douglasii)
Spirée nord-américaine (Spiraea xbillardii)
Symphorine blanche (Symphoricarpos albus)
Consoude rude (Symphytum asperum)
Lampourde glouteron (Xanthium strumarium)

8/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (Ludwigia peploides)

ARTICLE UC.14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UC.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UC.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE II CHAPITRE V

ZONE UI

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est aussi règlementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP 9**.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées à l'activité agricole.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- les constructions à usage d'habitation sauf cas prévus à l'article UI.2

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

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une activité autorisée sur la zone et qu'elles soient obligatoirement incluses dans le volume bâti principal.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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 des normes d'accessibilité.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées par la commune ou le gestionnaire de voirie en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UI.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1/ Alimentation en eau potable

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

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

Le débit de fuite autorisé vers le réseau collectif est de 1l/s.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être canalisées séparément des eaux de ruissellement et pourront être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux des voiries et des divers espaces collectifs devront être dirigées vers des bassins (ou autres dispositifs de rétention et d'infiltration) réalisés à cette fin.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet. Cette règle ne concerne pas les aires de stationnement des véhicules légers lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains et bassins.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des voies S.N.C.F.,
- 10 m de la limite d'emprise des voies de desserte.

Aucune construction n'est autorisée dans la zone non aedificandi figurant aux plans de zonage de part et d'autre du chemin du Ferrier. L'aménagement de cette zone non aedificandi doit respecter les prescriptions définies à l'article UI 13.

Les constructions doivent s'implanter :

- Parallèlement ou perpendiculairement à l'axe principal du chemin du Ferrier, figurant au plan de zonage, pour les parcelles situées au nord de ce dernier.
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte principale existante ou projetée pour les parcelles situées au sud du Chemin du Ferrier.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

Dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée sur le domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel de la plateforme sur laquelle est édifié le bâtiment.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **15** mètres par rapport au sol de référence.

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes sont motivées pour répondre aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, et notamment en ce qui concerne le critère architecture.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées.

Les travaux l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1 - Conception :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2/ Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3/ Toitures :

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4/ Façades :

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et seront conformes aux références RAL figurant en annexe du présent règlement de zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Sont autorisés : les parements en bac métalliques laqués, en maçonnerie enduite, en bardage ou panneaux bois de même que tout parement de qualité y compris le béton banché.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les débords de toiture et les dispositifs de protection solaire sont autorisés sur les façades exposées à un ensoleillement direct.

La teinte des matériaux de finition (enduits, lasures, peintures) sera conforme aux références RAL figurant en annexe du présent règlement de zone.

La teinte des menuiseries sera conforme aux références RAL figurant en annexe 7 du présent règlement de zone.

Les bâtiments dont la hauteur excède 12 m et/ou la surface au sol excède 5000 m², devront utiliser les teintes de la gamme spécifiques figurant en annexe pour les bâtiments de grande hauteur.

5 - Clôtures :

A l'alignement, elles auront une hauteur uniforme de 2 mètres et en limite séparative il n'est pas imposé de hauteur.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées, accessibles du domaine public et traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront :

- des grillages rigides à maille rectangulaire doublés de haies,
- des grilles en métal sur soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 15 cm doublées de haies.

Les clôtures métalliques seront de couleur grise ou verte.

Les végétaux constituant les haies seront conformes à la liste figurant en annexe 8 du présent règlement de zone.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments pleins conformes aux prescriptions concernant les façades ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

ARTICLE UI.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux normes minimales définies ci-après :

- pour les activités à vocation logistique = 1 place pour 500m² de surface de plancher,
- pour les bureaux = 1 place pour 40m² de surface de plancher,
- pour les activités à vocation PME/PMI = 1 place pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les logements = 1 place pour 40m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, les aires de livraison et de manœuvre des véhicules.

ARTICLE UI.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Tout espace non construit ou non aménagé doit être traité en espace vert planté.

2/ Traitement des aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 6 emplacements.

En outre les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

Chaque bande de stationnement devra permettre le ruissellement des eaux de surface vers des noues végétalisées conformément au schéma figurant dans l'OAP7.

3/ Traitement des limites séparatives et avec l'alignement

Les limites séparatives devront être plantées de haies arbustives utilisant les végétaux préconisés dans l'annexe 3.

Le long du Chemin du Ferrier, les limites avec celui-ci devront être plantées de haies arbustives et si possible pluristratifiées conformément à l'OAP9.

4/ Traitement des bassins de rétention

Les bassins (bassin tampon, de stockage, d'infiltration) doivent être végétalisés : engazonnement, plantes héliophytes, arbustes de milieux humides.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UI.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UI.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE II CHAPITRE VI

ZONE UR

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas autorisées sous condition, sont interdites.

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

Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public routier

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UR.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

Le débit de fuite autorisé vers le réseau collectif est de 1l/s.

Les eaux des voiries et des divers espaces collectifs devront être dirigées vers des bassins (ou autres dispositifs de rétention et d'infiltration) réalisés à cette fin.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet. Cette règle ne concerne pas les aires de stationnement des véhicules légers lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains et bassins.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres de celui-ci.

ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait avec baie, un minimum de 2 mètres est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UR.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UR.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UR.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UR.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II CHAPITRE VII

ZONE UY

Cette zone comprend un sous secteur UYs (stockage de céréales)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est aussi règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP2**.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article UY.2)

Pour le secteur UYs, toute construction ou installation autre que celles liées au stockage et au transfert de produits agricoles, engrais, produits phytosanitaires destinés à l'agriculture est interdite.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de la ligne ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

Le débit de fuite autorisé vers le réseau collectif est de 1l/s.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être canalisées séparément des eaux de ruissellement et pourront être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux des voiries et des divers espaces collectifs devront être dirigées vers des bassins (ou autres dispositifs de rétention et d'infiltration) réalisés à cette fin.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet. Cette règle ne concerne pas les aires de stationnement des véhicules légers lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains et bassins.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 2 m minimum.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UY.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...)

1/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
le houx (Ilex aquifolium),
les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina...),
les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers,
le prunellier (Prunus spinosa),
les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
le lierre (Hedera helix),
les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
les cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa.guinea et mas),
le chèvrefeuille des bois,
les arbousiers (arbutus unedo A et C),
l'if (taxus baccata),
les genévriers (juniperus communis, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

le Tilleul (Tillia),
le charme (Carpinus betulus),
le noisetier (Corylus avelana),
le chêne pédonculé,
le sorbier (Sorbus arian aucuparia...) et l'alisier (Sorbus torminalis),
le saule blanc, marsault, cendré...,
l'érable champêtre et le sycomore.

2/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (Acer negundo)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)

Ambroisie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatu*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (*Azolla filicuiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (*Bambuseae*)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii* / *Cabomba caroliniana* / *Cabomba de Caroline*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria/Elodée dense (*Egeria densa* Egéria dense)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon / Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinard de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

3/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (Ludwigia peploides)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UY.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UY.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAUx

Chapitre II - Dispositions propres à la zone IAUh

Chapitre III - Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone A

Chapitre V - Dispositions propres à la zone N

TITRE III CHAPITRE I

ZONE IAUX

Cette zone est aussi règlementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP 8**.

Les prescriptions réglementaires qui suivent tiennent compte de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (voir volet paysager justifiant la zone au regard de l'amendement Dupont dans le rapport de présentation).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

ARTICLE IAUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non prévus à l'article 2 et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO.

ARTICLE IAUX.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les activités économiques de production, de stockage, de service, de bureaux et de commerces liés à l'activité principale.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux. Ces logements seront réalisés dans le volume des constructions autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUX.3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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 des normes d'accessibilité.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées par la commune ou le gestionnaire de voirie en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE IAUX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1/ Alimentation en eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La défense incendie sera conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-108 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux (EU et EP) sont séparatifs et doivent faire l'objet de branchements distincts.

Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation sanitaire.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur infiltration ou leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les principes de l'OAP 8.

Les eaux pluviales des parcelles constructibles devront être traitées et infiltrées sur la parcelle.

Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol, tels que noues, fossés et drains et bassins.

Le débit de fuite autorisé vers le réseau collectif est de 1l/s.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être canalisées séparément des eaux de ruissellement et pourront être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux des voiries et des divers espaces collectifs devront être dirigées vers des bassins (ou autres dispositifs de rétention et d'infiltration) réalisés à cette fin.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet. Cette règle ne concerne pas les aires de stationnement des véhicules légers lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux perméables conformément à l'article 13.

Tout dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales doit être localisé dans la « trame bleue » figurant sur le schéma de principe en annexe 4 au présent règlement de zone.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains et bassins.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Les postes de transformation MT/BT de distribution privés seront intégrés aux bâtiments. Les postes de comptage BT seront placés en limite de propriété et intégrés aux ouvrages en clôture conformément à l'article 11.

ARTICLE IAUX. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6m de l'alignement. Cette bande de 6 m sera végétalisée et plantée d'arbres.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 25m de l'emprise de la RN2.

Ne sont pas assujettis ni les transformateurs et édicules divers de faible emprise, qui sont intégrés aux ouvrages en clôture conformément à l'article 11, ni les structures légères éventuellement utilisées comme supports de signalisation.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

Dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée sur le domaine public sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public."

ARTICLE IAUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport à ces limites.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

En outre, pour les bâtiments implantés sur la limite séparative, cette surépaisseur peut empiéter sur la propriété voisine, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord écrit du propriétaire mitoyen avec acte notarié, voire du rachat de l'empiètement sur le terrain mitoyen.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IAUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE IAUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel de la plateforme sur laquelle est édifié le bâtiment.

Les hauteurs des constructions sont plafonnées à 12, 15 et 18 m suivant la localisation des parcelles. Elle devront être conformes au schéma de principe d'aménagement concernant les hauteurs des bâtiments et figurant dans l'OAP8.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'implantation sera conforme à la coupe de principe d'implantation du bâti figurant dans l'OAP8. Le principe étant d'équilibrer déblai/remblai, tout dépôt excédentaire sur le terrain étant interdit.

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE IAUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes sont motivées pour répondre aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, et notamment en ce qui concerne le critère architecture.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées.

Les travaux l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

1/ Conception

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2 / Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3/ Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

4/ Façades

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et seront conformes aux références RAL figurant en annexe du présent règlement de zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Sont autorisés : les parements en bac métalliques laqués, en maçonnerie enduite, en bardage ou panneaux bois de même que tout parement de qualité y compris le béton banché.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les débords de toiture et les dispositifs de protection solaire sont autorisés sur les façades exposées à un ensoleillement direct.

La teinte des matériaux de finition (enduits, lasures, peintures) sera conforme aux références RAL figurant en annexe 2 du présent règlement de zone.

La teinte des menuiseries sera conforme aux références RAL figurant en annexe 2 du présent règlement de zone.

Les bâtiments dont la hauteur excède 12 m et/ou la surface au sol excède 5000 m², devront utiliser les teintes de la gamme spécifiques figurant en annexe 2 pour les bâtiments de grande hauteur.

5/ Clôtures

A l'alignement, elles auront une hauteur uniforme de 2 mètres et en limite séparative il n'est pas imposé de hauteur.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées, accessibles du domaine public et traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront :

- grillages rigides à maille rectangulaire doublés de haies,
- grilles en métal sur soubassement maçonné d'une hauteur inférieure à 15 cm doublées de haies.

Les clôtures métalliques seront de couleur grise ou verte.

Les végétaux constituant les haies seront conformes à la liste figurant en annexe 8 du présent règlement de zone.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments pleins conformes aux prescriptions concernant les façades ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

ARTICLE IAUX.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Dispositions générales

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

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les sorties de garage ou de parking du domaine privé doivent présenter un palier d'au moins 5 m, avec une pente inférieure ou égale à 5 %.

2/ Normes de stationnement selon la nature de l'activité

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux normes minimales définies ci-après :

- pour les activités à vocation logistique = 1 place pour 500m² de SHON
- pour les bureaux = 1 place pour 40m² de SHON
- pour les activités à vocation PME/PMI = 1 place pour 100 m² de SHON
- pour les logements = 1 place pour 40m² de SHON

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, les aires de livraison et de manœuvre des véhicules.

ARTICLE IAUX.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Tout espace non construit ou non aménagé doit être traité en espace vert planté.

2/ Traitement des aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 6 emplacements.

En outre les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

3/ Traitement des limites séparatives et avec l'alignement

Le traitement paysager devra être conforme aux schémas figurant dans l'OAP8.

4/ Traitement des bassins de rétention

Les bassins (bassin tampon, de stockage, d'infiltration) doivent être végétalisés : engazonnement, plantes héliophytes, arbustes de milieux humides.

5/ Traitement des limites

Les limites de parcelles situées en limite d'urbanisation (entre zone U et zones A ou N) devront être plantées de haies arbustives et si possible pluristratifiées conformément aux dispositions de l'OAP9 et aux indications de l'OAP8.

Traitement des frange côté RN2

Sur les espaces les parcelles, disposées le long de la RN2, dans la zone non aedificandi, des plantations devront être réalisées avec des bosquets discontinus d'arbres de haute tige disposés sur au moins deux rangs et sur des séquences de 25 m minimum.

Les séquences non plantées ne devront pas être supérieures à 12 m.

Traitement des limites nord et sud de la zone.

Le long de la limite nord et le long de la limite sud de la zone d'activités, des bandes boisées seront plantées sur une emprise de 15 m conformément au schéma figurant dans l'OAP8. Une réduction ponctuelle sur un linéaire inférieur ou égale à 1/3 pourra être admise pour des raisons techniques

6/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

Carpinus betulus

Cornus mas

Corylus avellana

Corylus avellana 'Contorta'

Crataegus 'Paul's Scarlet'

Crataegus laevigata 'Rosa Plena'

Crataegus monogyna

Laurus nobilis

Philadelphus coronarius 'Minnesota Snowflak'

Prunus lusitanica

Rubus thibethanus 'Silver Fern'

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix subopposita
Salix viminalis
Salix gracilistyla 'Melanostachys'
Salix purpurea 'Gracilis'
Salix helvetica
Salix cinerea 'Tricolor'
Salix exigua
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Viburnum tinus
Viburnum tinus 'Eve Price'

Arbres

Acer campestre 'Red Shine'
Alnus cordata
Alnus glutinosa
Alnus glutinosa 'Imperialis'
Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Salix alba 'Chermesina'
Salix alba 'Sericea'
Salix daphnoïdes
Salix sepulcralis 'Erythroflexuosa'
Populus balsamifera
Populus canadensis 'I'
Populus canadensis 'Robusta'
Populus lasioscarpa
Populus tremula
Prunus avium 'Plena' T
Prunus maaki 'Amber Beauty'
Prunus subhirtella 'Automnalis'

Couvre-sols

Hedera helix 'Hibernica'
Hedera sulphurea 'Savy'

Vivaces et graminées (à utiliser ponctuellement aux abords et dans les bassins)

Iris pseudoacorus
Iris versicolor
Joncus glaucus
Eupatorium cannabinum
Typha latifolia
Phalaris arundinacea 'variegata'
Phragmites australis
Joncus effusus
Scirpus effusus
Carex pseudo-cyperus

Graminées pour ensemencement des bassins

Festuca rubra 'Herald' 15 %
Ray grass 'Apollo' 27 %

Poa pratensis 'Geronimo' 15 %
Festuca rubra 'Soprano' 15 %
Festuca ovina 'Clio' 15 %
Agrostis tennuis 'Highland' 10 %
Tréfle blanc nain 'Huia' 3%

7/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (Acer negundo)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Ambrosie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)
Aster lancéolé (Aster lanceolatu)
Aster de Virginie (Aster novi-belgii)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (Azolla filicuiculoides)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)
Bambous (Bambuseae)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)
Buddléie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (Buddleja davidii / Cabomba caroliniana / Cabomba de Caroline)
Cornouiller blanc (Cornus alba)
Cornouiller soyeux (Cornus sericea)
Orpin de Helms (Crassula helmsii)
Egéria/Elodée dense (Egeria densa Egéria dense)
Elodée du Canada (Elodea canadensis)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)
Vergerette annuelle (Erigeron annuus)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (Fallopia aubertii)
Vrillée du Japon / Renouée du japon (Fallopia japonica)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (Fallopia x bohémica)
Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
Hydrille verticillé (Hydrilla verticillata)
Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (Impatiens balfourii)
Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya Impatiens glandulifera
Balsamine à petites fleurs Impatiens parviflora/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon / Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (Lagarosiphon major)
Lysichite jaune (Lysichiton americanus)
Mahonie à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (Phytolacca americana)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (Prunus serotina)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
Sumac hérissé (Rhus typhina Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)
Solidage glabre (Solidago gigantea)

Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

8/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE IAUX.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE IAUX.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

TITRE III CHAPITRE II

ZONE 1AUh

Cette zone est aussi règlementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes : OAP 2, OAP 3 et OAP 4.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⑩ Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- ⑩ Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- ⑩ En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- ⑩ Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⑩ Les programmes de 2 logements et plus devront prévoir un espace réservé à entreposer les poubelles. Si celui-ci est extérieur au bâtiment d'habitation, il devra être masqué par une haie végétale.
- ⑩ En application des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- ⑩ Les programmes de 4 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, 1/4 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.

- ⑩ Les groupes de garages à condition qu'ils soient intégrés à une opération groupée ou à un immeuble collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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 des normes d'accessibilité.

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

ARTICLE 1AUh 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 obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Lorsqu'elles ne peuvent être raccordées à un réseau public existant, après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, épandage). Les eaux pluviales stockées et issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site ne pourront être rejetées dans le réseau qu'avec un débit de fuite limité à 1l/s/Ha.

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin d'être employées à un usage domestique ou infiltrées sur la parcelle.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait et conformément aux prescriptions des OAP 2,3 et 4.

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

Les constructions principales pourront être implantées sur ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, si la façade du terrain sur la voie de desserte est inférieure à 15 mètres, la constructions devra s'implanter sur au moins une limites séparatives latérales.

En cas de retrait :

La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de baie et inférieure à 2 mètres en cas de mur aveugle. ($L : H/2$)

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, implantés à plus de 15 mètres de l'alignement doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines fixes et celui des piscines démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives rapport à l'alignement

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée dans une bande de 8 mètres de l'axe de la Nonette.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

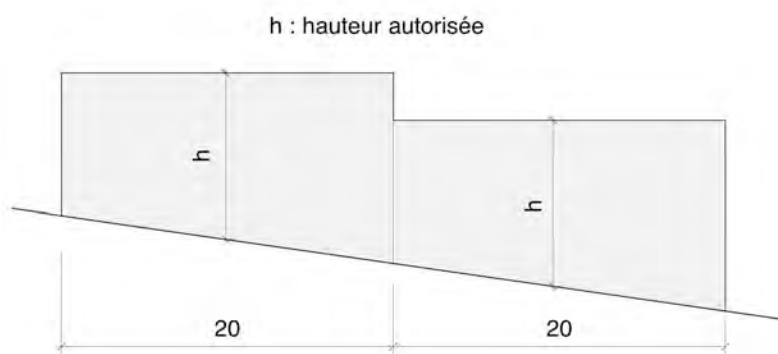
La hauteur des constructions ayant une toiture à pente ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale (faîtage)

La hauteur des constructions ayant une toiture terrasse ou de très faible pente ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale (acrotère)

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 8 mètres de hauteur totale.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

PROFIL EN LONG SUR LA RUE



Il n'est pas fixé de règle :

- ⑩ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ⑩ et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE 1AUh.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

D'une manière générale :

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire,
- dans le cas de l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- dans le cas d'installations techniques nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles et non de structures prenant appui sur des poteaux.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faitage soit plus basse que celle de la construction principale.

La largeur des pignons (non compris les balcons ou coursives) des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 12 m ; cette règle ne s'applique ni dans le secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ni pour les constructions d'intérêt général ou collectif.

2/ Façades

Les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40m (0,60 m sur le secteur soumis aux OAP n°4 – Ferme de Beauregard) le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle et sans traitement empêchant le vieillissement du bois naturel.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,
- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive s'inspirant de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

3 / Ouvertures

En toiture :

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus d'une ouverture par tranche de 4 mètres de linéaire de façade.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture. Les châssis doivent avoir une proportion verticale et une largeur n'excédant pas 80 cm.

Les verrières sont autorisées si elles sont constituées de panneaux vitrés dont la largeur n'excède pas 80 cm.

En façades :

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- ⑩ Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.

A l'exception des portes cochères, les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).

En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.

En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).

Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade. Leur couleur sera identique à celle des volets en bois

Matériaux et couleurs :

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites. Les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets) seront en bois peint.

Les teintes des portes et volets devront s'inspirer de la gamme du Pays de Valois élaborée par le CAUE de l'Oise et figurant en annexe 2 du règlement.

4/ Toitures :

La pente des toitures des constructions principales situées dans la bande de 15 mètres prévue à l'article UA.6 doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Les toitures « à la Mansart », et les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- ⑩ La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira :
 - de tuiles plates « petit moule » à pureau plat et arrête vive (44 à 80 par m2),
 - de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m2 minimum),
 - ou de pannes picardes.
- ⑩ L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- ⑩ La végétalisation.

- ⑩ Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ⑩ Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurant au plan de toiture.
- ⑩ Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte en harmonie avec le matériau de couverture.

De plus :

- ⑩ Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- ⑩ Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- ⑩ Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.
- ⑩ Les toitures ne sont pas débordantes de plus de 15 centimètres y compris la gouttière.
- ⑩ les descentes d'eaux pluviales en diagonale sur les murs pignons sont interdites.

5/ Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⑩ soit d'une grille métallique d'une hauteur minimale de 1,60m à barreaudage vertical doublée ou non d'une haie champêtre.
- ⑩ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,60 mètre ;
- ⑩ soit d'éléments métalliques à barreaudage vertical sur un soubassement maçonné ; la proportion du mur sera comprise entre 1/3 et 2/5 de la hauteur totale de la clôture.

En limites séparatives les clôtures seront constituées d'un mur semblable à celui en alignement ou bien d'un grillage métallique à maille simple torsion de teinte grise ou verte.

D'une manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et bloc de béton aggloméré est également interdite.

Caractéristiques des portails et portillons :

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal, pleins sur au moins un tiers de leur hauteur.

La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque ce mur a une hauteur supérieure à 3.00m.

Les portails et les portillons doivent être peints.

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés en briques (de teinte rouge orangé) ou en pierre appareillées (moellons ou pierres de taille) de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent, ou par l'association de ces deux matériaux.

6/ Annexes et divers

Les garages peuvent aussi être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE 1AUh.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article 1AUh.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article 1AUh.12 par logement.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimales de 5 m.

Le dégagement de chaque place de stationnement devra avoir une profondeur de 6,00 m et une largeur de 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2/ Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum deux places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

ARTICLE 1AUh.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Traitement des espaces libres

Une superficie d'au moins 40% de la surface non bâtie du terrain doit être végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (pavés à engazonnement, dalles alvéolées à engazonnement, stabilisé...).

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 places de stationnement doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour 8 places. Le nombre d'unités à planter sur un terrain est calculé au prorata du nombre de places, arrondi à la décimale supérieure.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire, dans la cadre de modules de plantation, associant différentes strates de végétation : arborées, arbustives, buissonnantes et herbacées.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 20 places :

- Les places de stationnement doivent être réparties en poches de 8 places au maximum, séparées par des espaces plantés.

- $\frac{1}{3}$ au moins des places de stationnement doit être réalisée en revêtement perméable.
Par exemple : gazon renforcé, gravillon, pavés sur sable...

3/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
le houx (*Ilex aquifolium*),
les rosacées à baies ou fruits (comme *Rosa canina*...),
les ronces et framboisiers (*rubus* de toutes espèces),
les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (*Prunus avium*), et poiriers,
le prunellier (*Prunus spinosa*),
les aubépines (*crataegus oxycantha*, *monogyna*),
le lierre (*Hedera helix*),
les sureaux (*Sambucus nigra* et *ebulus*),
les cornouillers sanguin et mâle (*Cornus sa,guinea* et *mas*),
le chèvrefeuille des bois,
les arbousiers (*arbutus unedo* A et C),
l'if (*taxus baccata*),
les genévriers (*juniperus communis*, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

le Tilleul (*Tillia*),
le charme (*Carpinus betulus*),
le noisetier (*Corylus avelana*),
le chêne pédonculé,
le sorbier (*Sorbus arian aucuparia*...) et l'alisier (*Sorbus torminalis*),
le saule blanc, marsault, cendré...,
l'érable champêtre et le sycomore.

4/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (*Acer negundo*)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatu*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (*Azolla filicuiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (*Bambuseae*)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii* / *Cabomba caroliniana* / *Cabomba* de Caroline)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria/Elodée dense (*Egeria densa* *Egéria dense*)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)

Vrillée du Japon / Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

5/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh.14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

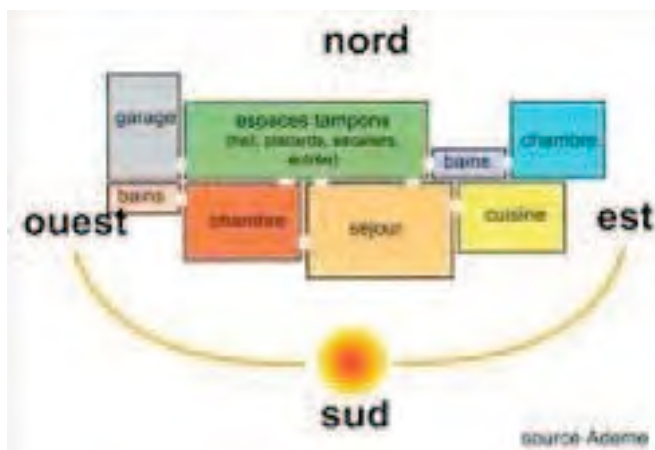
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUh.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE 1AUh.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

TITRE III CHAPITRE III

ZONE IIAU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite

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

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE IIAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE IIAU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE IIAU.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III CHAPITRE IV

ZONE A

Cette zone comprend un sous secteur As (stockage de céréales)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article A.2).
- Pour le secteur As, toute construction ou installation autre que celles liées au stockage et au transfert de produits agricoles, engrais, produits phytosanitaires destinés à l'agriculture est interdite.
- Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

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

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux.
La construction d'une habitation n'est autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants. Dans ce cas la construction à usage d'habitation sera localisée à proximité immédiate des bâtiments agricoles afin de former un ensemble cohérent avec ces derniers.
S'il ne préexiste pas d'autre construction, l'habitation doit être incluse dans le volume du ou des bâtiments d'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les vues représentatives (notamment certaines entrées de village) tolèrent les constructions d'activités agricoles sous réserve que le projet apporte la justification d'une prise en compte attentive du paysage par la qualité de son implantation, de sa volumétrie et du choix de ses matériaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes 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 ou du sous-sol. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur son terrain, une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) et située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Pour les voies privées, on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

- 1/ Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
- 100 m de l'axe des routes nationales (RN 2).
 - 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
 - 3 m de l'alignement des autres voies.

- 2/ Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement.

- 3/ Il n'est pas fixé de règle :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

- Il n'est pas fixé de règle :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel de la plateforme sur laquelle est édifié le bâtiment.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 m au faîtage pour les habitations. Cette hauteur est portée à 15 m pour les hangars agricoles.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- et pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

D'une manière générale,

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction concernés.

Tous les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L. 151-19, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

En particulier les constructions ne pourront s'implanter dans le cône de vue identifié sur le plan de zonage.

1/ Prescriptions applicables pour les bâtiments d'exploitation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Ces dispositions s'appliquent également aux habitations lorsqu'elles sont intégrées dans le volume d'un bâtiment d'exploitation.

Volumétrie :

Lorsque la demande concerne la réalisation de plusieurs bâtiments, ou lorsqu'un ou plusieurs bâtiments préexistent sur le même terrain, les différentes constructions doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble cohérente articulée autour d'un espace extérieur commun (cour).

Toitures :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux suivants peuvent également être utilisés :

- Les membranes d'étanchéité végétalisées,
- Le bois,
- La végétalisation,
- Le fibro-ciment qui doit être de teinte sombre (brun, gris foncé ou noir).
- Le bac acier qui doit être de teinte sombre (brun, gris foncé ou noir).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation d'énergie renouvelable sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

Les bardages en métal ou les vêtements en panneaux à base de fibres de ciment sont autorisés.

Les bardages en bois naturels (bois naturellement durable sans finition) sont autorisés.

Les bardages ou vêtements, doivent avoir une teinte proche de l'environnement naturel (gamme de bruns, gris ou verts)..

Les teintes claires ou réfléchissantes ne sont pas autorisées.

Ouvertures :

Les menuiseries doivent être de teinte identique à celle du bardage ou de teinte sombre (brun, gris, vert, noir...).

Tous les systèmes d'ouverture en toiture doivent être intégrés et discrets.

2/ Prescriptions applicables aux habitations

Ces dispositions ne s'appliquent que lorsque l'habitation n'est pas intégrée dans le volume d'un bâtiment d'exploitation.

Volumétrie :

Lorsque la demande concerne la réalisation de plusieurs bâtiments, ou lorsqu'un ou plusieurs bâtiments préexistent sur le même terrain, les différentes constructions doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble cohérente articulée autour d'un espace extérieur commun (cour).

Façades :

Les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, bloc de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin ou bien doublé d'un bardage en bois ou en métal.

La teinte des enduits doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive...).

L'utilisation de bardage en bois est fortement encouragée. Cependant les bardage en métal ou les vêtements en panneaux à base de fibres de ciment sont également autorisés.

Les bardages ou vêtements, doivent avoir une teinte proche de l'environnement naturel (gamme de bruns, gris ou verts).

Les bardages en bois naturels (bois naturellement durable sans finition) sont autorisés.

Les teintes claires ou réfléchissantes ne sont pas autorisées.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Ouvertures :

- Toutes les portes y compris les portes de garage, doivent présenter des modénatures simples.
- Les linteaux de toutes les ouvertures doivent être droits.
- Les volets battants doivent être pleins à barres horizontales sans écharpes ou persiennés (à demi ou en totalité).
- Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public, sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade.

Toitures :

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes.

Dans le cas où une habitation est réalisée dans le prolongement d'un bâtiment d'exploitation, les pentes de toiture doivent être cohérentes entre elles.

Lorsque l'habitation est indépendante, les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira de tuiles plates ou de tuile mécanique sans cote apparente.
- Le bois.
- L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda ou une partie éclairante de grande surface.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurant au plan de toiture.
- Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte noire ou sombre.

De plus :

- Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.

- Les toitures ne sont pas débordantes de plus de 15 centimètres y compris la gouttière.
- les descentes d'eaux pluviales en diagonale sur les murs pignons sont interdites.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle et sans traitement empêchant le vieillissement du bois naturel.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive.

3/ Dispositions communes a aux bâtiments d'exploitation et aux habitations

Caractéristiques des clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sont interdites : les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque, les piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou blocs agglomérés de ciment...

La clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

Les clôtures sur rue ou en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un grillage à maille métallique simple torsion, d'un grillage de type forestier avec poteaux en bois ou en métal, doublés d'une haie vive.
- soit d'une grille métallique à barreaudage vertical de teinte grise, doublés d'une haie vive.

Caractéristiques des portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être à barreaudage vertical ajouré, en bois ou en métal, de même hauteur que la clôture.

Annexes et divers :

Les piscines doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal limitant leur l'impact visuel, en particulier lorsqu'elles sont couvertes ou entourées d'une clôture de protection.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent être intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain.

Les garages peuvent aussi être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ou les cuves de toutes natures ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2/ Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

3/ Essences végétales préconisées:

Arbustes

Carpinus betulus

Cornus mas

Corylus avellana

Corylus avellana 'Contorta'

Crataegus 'Paul's Scarlet'

Crataegus laevigata 'Rosa Plena'

Crataegus monogyna

Laurus nobilis

Philadelphus coronarius 'Minnesota Snowflak'

Prunus lusitanica
Rubus thibethanus 'Silver Fern'
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix subopposita
Salix viminalis
Salix gracilistyla 'Melanostachys'
Salix purpurea 'Gracilis'
Salix helvetica
Salix cinerea 'Tricolor'
Salix exigua
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Viburnum tinus
Viburnum tinus 'Eve Price'

Arbres

Acer campestre 'Red Shine'
Alnus cordata
Alnus glutinosa
Alnus glutinosa 'Imperialis'
Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Salix alba 'Chermesina'
Salix alba 'Sericea'
Salix daphnoïdes
Salix sepulcralis 'Erythroflexuosa'
Populus balsamifera
Populus canadensis 'I'
Populus canadensis 'Robusta'
Populus lasioscarpa
Populus tremula
Prunus avium 'Plena' T
Prunus maaki 'Amber Beauty'
Prunus subhirtella 'Automnalis'

4/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (Acer negundo)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Ambrosie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)
Aster lancéolé (Aster lanceolatu)
Aster de Virginie (Aster novi-belgii)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (Azolla filicuiculoides)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)
Bambous (Bambuseae)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (Buddleja davidii / Cabomba caroliniana / Cabomba de Caroline)
Cornouiller blanc (Cornus alba)
Cornouiller soyeux (Cornus sericea)
Orpin de Helms (Crassula helmsii)
Egéria/Elodée dense (Egeria densa Egéria dense)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon / Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

5/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

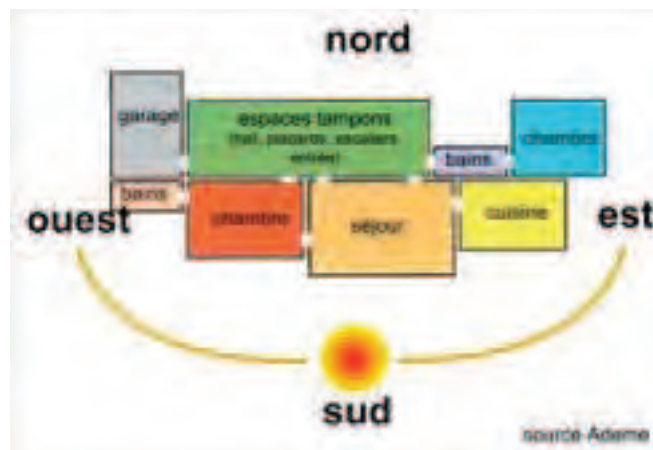
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE A.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions à usage d'habitation de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE A.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes. En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

TITRE III CHAPITRE V

ZONE N

Cette zone comprend un sous secteur Nh (présence de constructions existantes)

Cette zone est aussi règlementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante : **OAP 2**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : Dans une bande de 250m de part et d'autre de la déviation de la R.N. 2 et de la voie ferrée figurant aux plans de zonage, les constructions nouvelles autorisées sont soumises à des normes d'isolement acoustique, prévues par l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié, et de ses annexes.

La zone est concernée par un risque d'inondation et de coulées de boues

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).
- Les cônes de vue à caractère patrimonial sont protégés de toute construction ou toute forme d'aménagement venant perturber son caractère

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, les postes EDF/GDF ou les stations de traitement ou de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement, et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux

Dans le secteur Nh :

- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.
- Les annexes à une construction principale (limitées à une emprise au sol totale de 25 m² sur l'unité foncière), les piscines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès sur voie publique ou privée devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

2/ Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2/ Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes 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 ou du sous-sol. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur son terrain, une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) et située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3/ Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Pour les voies privées on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m de l'axe des routes nationales (RN 2).
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Toutefois peuvent être admises à l'intérieur de ces marges : Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement, les châteaux d'eau.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,5 m.

Les piscines doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite séparative avec la ligne SNCF.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'existe pas de règles

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se calcule par rapport à l'altimétrie du terrain naturel estimé au centre de la construction avant travaux.

Dans le secteur Nh, la hauteur au faîtage des constructions ou installations ne devra pas excéder 10 m

En cas d'extension en continuité d'une construction existante d'une hauteur supérieure à 10 mètres, la partie étendue pourra avoir la même hauteur que le bâtiment qui fait l'objet de l'extension, sans la dépasser.

Ces règles ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'utilisation du sol, 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.

En outre, sont opposables les prescriptions du document intitulé "L'aspect architectural des constructions" figurant en annexe du présent règlement. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Dispositions spécifiques :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur, elles seront composées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2/ Espaces boisés à protéger

Les haies ou boisements identifiés par le présent PLU en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une gestion qui maintienne la fonction précise de la haie ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Les arbres supprimés seront remplacés par des plantations au moins équivalentes.

3/ Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

Spécifiquement pour le secteur Nh, un minimum de 50 % du foncier sera traité en espace vert de pleine terre.

4/ Essences végétales préconisées :

Arbustes

Carpinus betulus

Cornus mas

Corylus avellana

Corylus avellana 'Contorta'

Crataegus 'Paul's Scarlet'

Crataegus laevigata 'Rosa Plena'

Crataegus monogyna
Laurus nobilis
Philadelphus coronarius 'Minnesota Snowflak'
Prunus lusitanica
Rubus thibethanus 'Silver Fern'
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix subopposita
Salix viminalis
Salix gracilistyla 'Melanostachys'
Salix purpurea 'Gracilis'
Salix helvetica
Salix cinerea 'Tricolor'
Salix exigua
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Viburnum tinus
Viburnum tinus 'Eve Price'

Arbres

Acer campestre 'Red Shine'
Alnus cordata
Alnus glutinosa
Alnus glutinosa 'Imperialis'
Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Salix alba 'Chermesina'
Salix alba 'Sericea'
Salix daphnoïdes
Salix sepulcralis 'Erythroflexuosa'
Populus balsamifera
Populus canadensis 'I'
Populus canadensis 'Robusta'
Populus lasioscarpa
Populus tremula
Prunus avium 'Plena' T
Prunus maackii 'Amber Beauty'
Prunus subhirtella 'Automnalis'

5/ Essences envahissantes fortement déconseillées:

Érable négondo (Acer negundo)
Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Ambrosie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)
Aster lancéolé (Aster lanceolatu)
Aster de Virginie (Aster novi-belgii)
Azolla fausse-filicule / Azolla fausse-fougère (Azolla filicuculoides)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)
Bambous (Bambuseae)
Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)
Buddleie de David / Buddleja du père David/Arbre aux papillons (Buddleja davidii / Cabomba caroliniana / Cabomba de Caroline)
Cornouiller blanc (Cornus alba)

Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria/Elodée dense (*Egeria densa* Egéria dense)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall / Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert / Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon / Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline / Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour / Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante / Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon /
Lagarosiphon / Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil / Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique / Raisin d'Amérique / Teinturier/Epinaud de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche / Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas / Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

6/ Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdits par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE N.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger

qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. no 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4V Journal officiel du 16 juillet 2006). La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision. La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. no 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4VII Journal officiel du 16 juillet 2006).-Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher d'une construction est égale à la surface de plancher de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au "j" ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au I° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

ANNEXE 2 - COULEURS

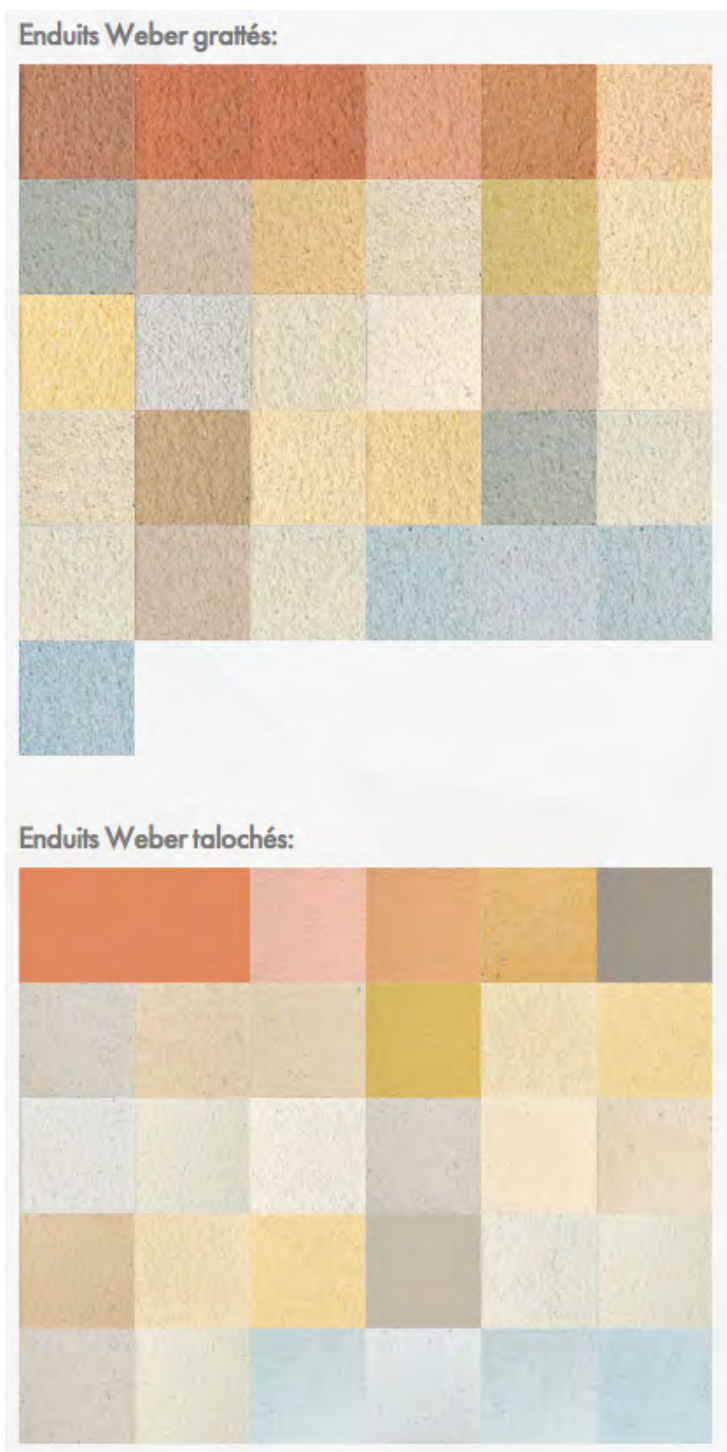
Le nuancier du Pays de Valois est accessible sur le site internet du CAUE de l'Oise par ce lien :

<http://www.caue60.com/vous-construisez/vos-matériaux-et-vos-couleurs/recommandations/commander-vos-échantillons>

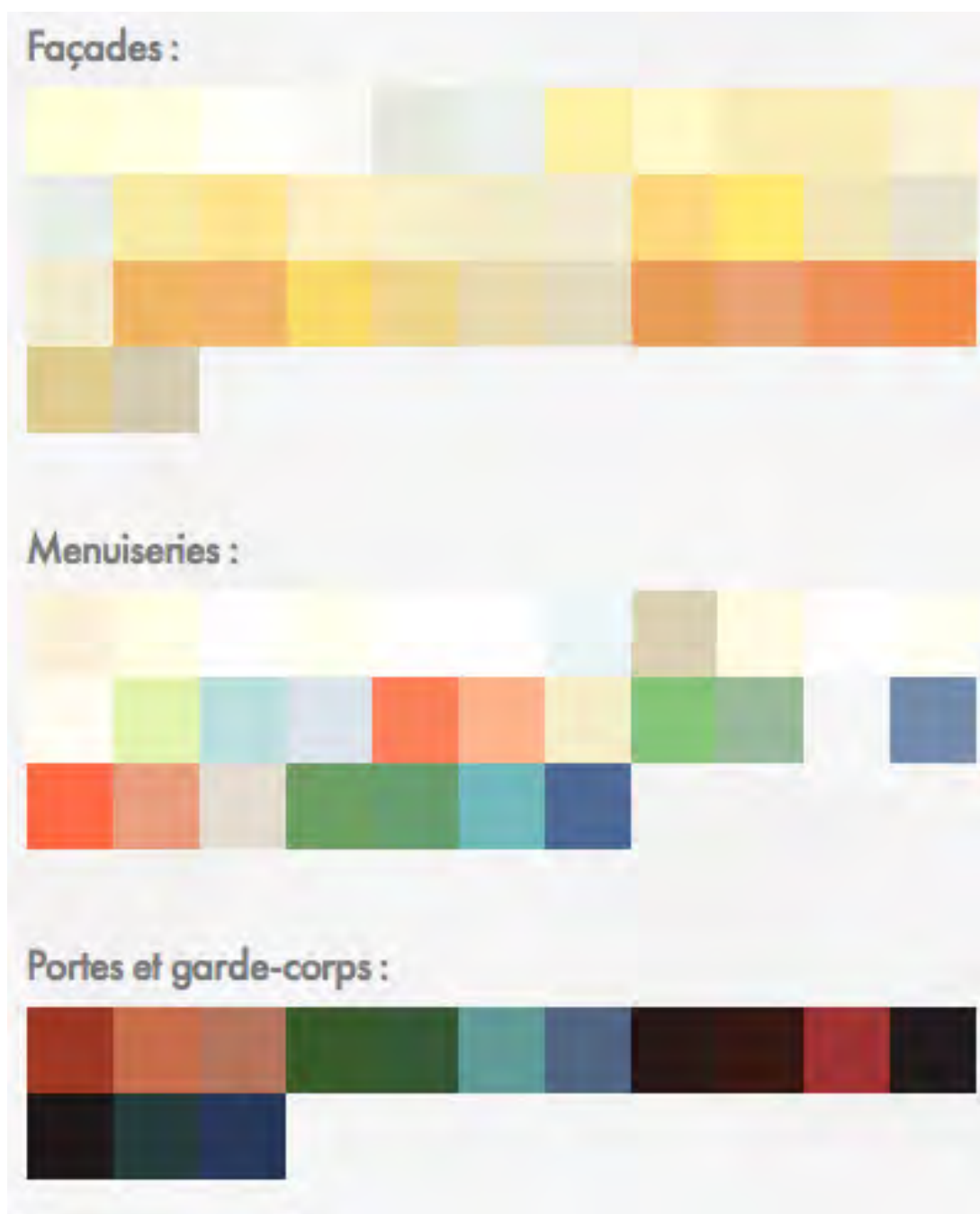
Sur le site du CAUE, les références des teintes sont accessibles.

Il est également possible de commander des échantillons en contactant directement par un lien les entreprises ASTRAL et WEBER.

A. Teintes des enduits de façade – Toutes zones hors UI et 1AUx



B. Teintes des menuiseries Toutes zones hors UI et 1AUx



C. Teintes des menuiseries Zones UI et 1AUx

GAMME 1 GÉNÉRALE :

Pour bardages métalliques (acier, alu) ou vêtements en panneaux de fibres de ciment, dérivés du bois ou composites.

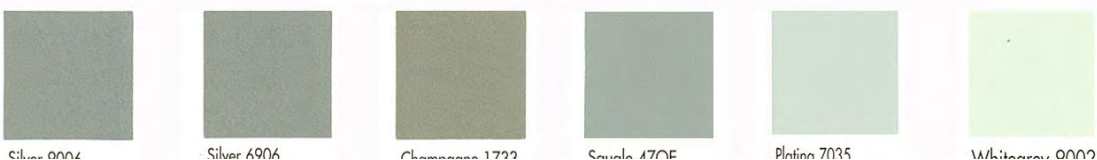


GAMME 2 COMPLÉMENTAIRE :

Réservé à un usage limité (bâtiment annexe ou partie de construction, soubassements, atique...)
Pour tous matériaux : béton, enduits, terre cuite, panneaux composites...



GAMME 3 Pour bardages des bâtiments de superficie $\geq 400 \text{ m}^2$ ou $\geq 12 \text{ m}$



ANNEXE III - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

PREMIERE PARTIE (LEGISLATIVE)

LIVRE PREMIER

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - REGLES GENERALES D'URBANISME

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION ET DE DECLARATION

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Les nouvelles constructions sont soumises à permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité ;
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception de :

- des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 qui sont soumis à permis de construire ;
- des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-17.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.421-17/d).

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis d'aménager ;
- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet
- d'une déclaration préalable.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (article R.421-23/g)

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat (art. R.421-26 à R.421-29 du CU) ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Notamment :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du L.151-19, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

DEUXIEME PARTIE (REGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

SECTION I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.

Art. R. 111- 4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-15 - 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.

SECTION III - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Art. R. 111-21 - 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.