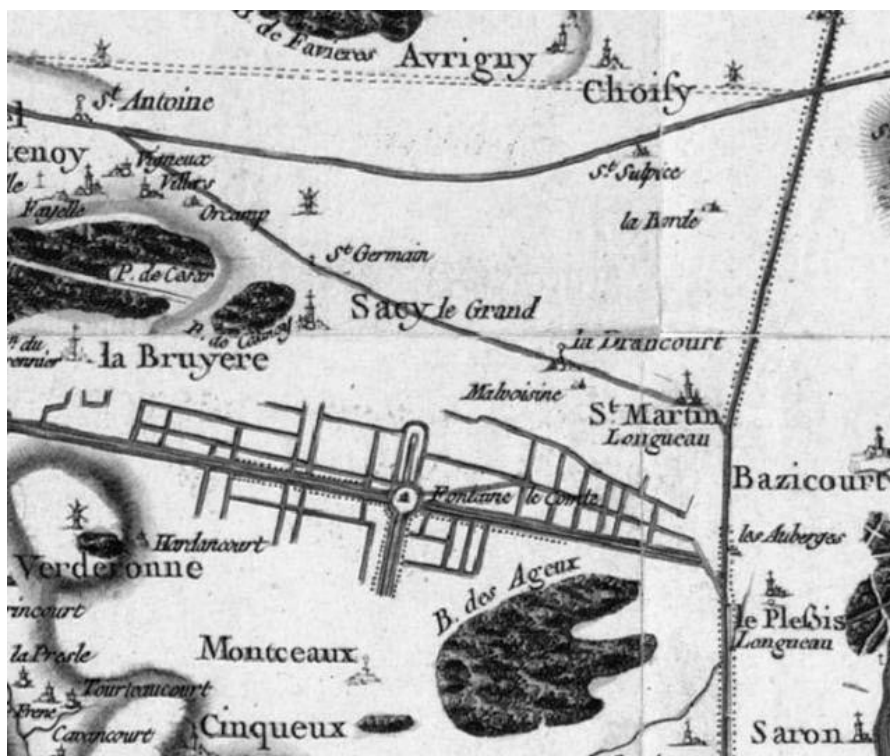


COMMUNE DE SACY-LE-GRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°4

4.1



ENQUETE PUBLIQUE
Vu pour être annexé à
l'arrêté du

APPROBATION
Vu pour être annexé à la
délibération du 10.05.2024

EXECUTOIRE
A compter du

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1- Champ d'application Territorial du P.L.U.	P 5
Article 2 - Portées respectives du Règlement à l'égard D'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3 - Division du territoire en zones.	
Article 4 - Adaptations mineures.	P 6
Article 5 - Permis de démolir.	
Article 6 - Droit de Préemption Urbain.	

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Chapitre 1 :	Zone UA	P 9
Chapitre 2 :	Zone UD	P 19
Chapitre 3 :	Zone UE	P 27

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :

Chapitre 1 :	Zone 1AUe	P 35
Chapitre 2 :	Zone 2AUh	P 39

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES:

Chapitre 1 :	Zone A	P 43
Chapitre 2 :	Zone N	P 49

ANNEXES

Annexe	P 57
--------	------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Sacy le Grand**.

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

A- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles **R 111-1** à **R 111-26** du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles **R 111-2**, **R 111-3.2**, **R 111-4**, **R 111-14.2**, **R 111-15** et **R 111-21** qui restent en vigueur.

B- L'article **L 111-10** du Code de l'Urbanisme concernant le **sursis à statuer** pour "*les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics...*" reste applicable malgré les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme**.

C- Les dispositions prévues aux titres **1** à **4** du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernant figurent en annexe du Plan (*Cf. annexe 6*).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le **Plan Local d'Urbanisme** est divisé en **zones urbaines** (*indicatif U*), en **zones à urbaniser** (*indicatif AU*), en **zones agricoles** (*indicatif A*) et en **zones naturelles** (*indicatif N*) reportées sur les **plans de délimitation des zones** (*cf. plans 4.2, 4.3 et 4.4*).

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- **au TITRE 2** POUR LES ZONES URBAINES :

- **UA** : zone de tissu villageois ancien dont le caractère est à préserver;
- **UD** : zone d'extension résidentielle à caractère pavillonnaire;
- **UE** : zone d'activités économiques;

- **Au TITRE 3** POUR LES ZONES A URBANISER:

- **1AUe** : zone d'extension à court et moyen terme à vocation d'activités économiques;
- **2 AUh** : zone d'extension à long terme à vocation résidentielle;

- **Au TITRE 4** POUR LES ZONES PROTEGEES AGRICOLES ET NATURELLES:

- **A** : zone protégée en raison du potentiel des terres agricoles
- **N** : zone naturelle et forestière.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (**Articles 1 et 2**).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol (**Articles 3 à 13 inclus**).

SECTION III - Possibilités maximales d'utilisation du sol (**Article 14**).

Les annexes graphiques du règlement font, en outre, apparaître:

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles **L 430-1 à L 430-9** du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un **Plan Local d'Urbanisme**.

Ces dispositions s'appliqueront dans la **Zone Urbaine** correspondant au tissu villageois (**UA, secteurs UAa et UAb**).

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles **L 211-1 à L 211-7** du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)** sur tout ou partie des zones urbaines (*indicatif U*) et des zones à urbaniser (*indicatif AU*) délimitées au **P.L.U.**

Par délibération du **10 octobre 2007**, le Conseil Municipal de **Sacy-le-Grand** a institué un **Droit de Préemption Urbain** sur les zones **U** et **AU** délimitées au plan de découpage en zones.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA couvre les zones urbaines dont le caractère plurifonctionnel doit être préservé, dans la mesure où les activités accueillies sont compatibles avec les caractéristiques de l'espace public et un environnement majoritairement résidentiel.

Elle comprend 2 secteurs de réglementation :

- **Le secteur UAa** qui couvre les ensembles de bâti villageois homogène dont le caractère doit être préservé : Construction continue à l'alignement, distribution intérieure par cour, volumétrie. L'aspect extérieur des façades doit s'intégrer à l'ensemble urbain dans lequel elles s'inscrivent. Desservi par les principales voies du village, il a une vocation polyvalente.
- **Le secteur UAb** qui couvre les ensembles de construction mixtes ou le caractère des implantations et des constructions est divers mais où les caractéristiques dominantes des constructions à l'alignement (murs de clôture notamment) se rapprochent du tissu villageois. Ce secteur desservi par des rues étroites justifie une limitation des activités implantées et de la densification du tissu majoritairement résidentiel.

Les secteurs UAa et UAb diffèrent par les dispositions des articles UA9 et UA11.

Dans la Rue Victor Hugo et la Rue Etienne Dolet (secteur UAa), il convient de se reporter au dossier « Orientations Particulières d'Aménagement ». Les constructions devront notamment respecter les prescriptions de construction indiquées.

Des plans d'alignement s'appliquent sur la Rue du Docteur Cache, la Rue des Gaillards et la Rue Bahu (Cf. plans en annexe du PLU)

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sauf application des conditions fixées à l'article **UA2**, les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la nature résidentielle dominante du village :

a : pour les activités économiques

- La création des activités classées soumises à autorisation (loi **76 663** du **19 juillet 1976** pour la protection de l'environnement) ;
- Les activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes

b : pour les activités agricoles

- La création d'installations classées ou non liées à l'agriculture.

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

Toutefois, sont autorisées sous condition :



a : pour les activités agricoles

- La modification, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre des constructions liées aux exploitations agricoles classées ou non **à condition** que les travaux objets de la demande ne créent pas de servitudes nouvelles ou n'aggravent pas les servitudes existantes sur les propriétés voisines incluses dans des zones destinées à l'habitation.

b : pour les activités classées ou non

- L'implantation ou l'extension des activités classées ou non sont autorisées **à condition** que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ;
- ne comporte pas de dépôts extérieurs permanents ;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

c : pour les annexes aux fonctions autorisées

Les groupes de garages collectifs non liés à une opération de logement à condition :

- qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ;
- qu'ils disposent d'un accès unique sur la voie de desserte ;
- qu'ils disposent d'une cour d'évolution permettant la manœuvre des véhicules

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

03.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif (séparatif)



04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation sera raccordée à un système d'absorption conforme à la réglementation en vigueur et agréé en fonction de la nature des sols ; Les eaux collectées sur les bâtiments à l'alignement peuvent être évacuées au caniveau de l'espace public ;

04.4 : Réseaux électriques

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue. Toutefois, sous réserve des dispositions de clôture prévues à l'article UA11, les constructions peuvent être implantées en retrait sur cour intérieure avec un retrait par rapport à l'alignement qui ne soient pas inférieures à :

- 8 m sur la voie de desserte de la propriété ;
- 3 m sur les autres voies, et espaces publics.

- Les documents graphiques identifient des limites de constructibilité précises pour les constructions à usage d'habitation dans certains secteurs sensibles. Sauf indication sur les documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande constructible de 40 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- bâtiment annexe (garage, remise à matériel, abri de jardin...) ;
- piscine et aménagements associés ;
- construction à usage d'activités ;
- extension de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité ;
- surface dédiée au stationnement ;
- toute installation relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement d'affectation, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation, ou la modification ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit) des immeubles existants.

b : Extension

Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions et les vérandas sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant ;

0.6.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 6.1 et 6.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07.1 : Limites sur voies privées et sentes piétonnes

- Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue.



Toutefois, sous réserve des dispositions de clôture prévues à l'article **UA11**, les constructions peuvent être implantées en retrait sur cour intérieure avec un retrait par rapport à la limite séparative qui ne soit pas inférieur à :

- **8 m** sur la voie de desserte de la propriété ;
- **3 m** sur les autres voies privées et sentes piétonnes communales.

07.2 : Limites entre fonds privés

a : Immeubles implantés à l'alignement

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

b : Immeubles implantés avec les reculs définis à l'article UA6 §1

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou des *limites séparatives*
- soit en retrait suivant la règle de prospect fixée au **§c** ;

c : Prospects

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

- 5 m pour les façades comportant des **vues directes** ;
- 3 m pour les façades ne comportant pas de vues directes ; Toutefois, cette distance peut être réduite à **1.50 m** si la **hauteur maximale** (définie à l'article **UA10**) de la construction n'excède pas **3.50 m**.

d : Définitions

Vues directes : Sont considérées comme ne comportant pas de vues directes les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas 3 m². La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, les vérandas et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

07.3 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement d'affectation, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions des §07.1 et 07.2 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit) des immeubles existants ; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b : Extension

Les extensions sont admises pour les immeubles implantés dans les marges de recul fixées aux **§ 07.1** et **07.2** à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant :

Les ouvertures créées doivent être conformes à la règle de prospect.

07.4 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

Les dispositions des **§ 7.1** et **7.2** ne sont pas applicables

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

08.1 : Dispositions générales

La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 2 m.

Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de :

- **8 m** si l'une des façades comporte des **vues directes définies à l'article UA7**.
- **10 m** si les 2 façades comportent des **vues directes définies à l'article UA7**
- **4 m** dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Modification, changement de destination, reconstruction après sinistre



- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit), des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b : Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

0.8.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

Les dispositions du § 8.1 ne sont pas applicables

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

09.1 : Dispositions générales

Dans le secteur UAa

Lorsque la construction est à l'alignement, une emprise au sol de 120 m² est autorisée sur chaque propriété. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (piscine comprise) ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (piscine comprise) ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UAb

Lorsque la construction est à l'alignement, une emprise au sol de 120 m² est autorisée sur chaque propriété. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (piscine comprise) ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (piscine comprise) ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

09.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

Modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § 09.1 ne sont pas applicables pour la modification ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit) des immeubles existants.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Le **niveau de référence** est :

- pour les constructions situées **à l'alignement**, le point le plus bas de **l'espace public** au droit de la construction ;
- **pour les constructions situées en retrait**, le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction ;
- La **hauteur maximale** des constructions n'excédera pas **11 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **6 m**.
- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article §11.2.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement d'affectation, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, et la modification ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit) des immeubles existants.

b : Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.



10.3 : Adaptation de la règle

Un dépassement des hauteurs fixées au §10.1 peut être autorisé sur les constructions à usage agricole pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ce dépassement ne saurait excéder de plus de **3m** les maximas autorisés.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Généralités

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés ou en surimpositions à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.2 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : couverture

- Les combles "à la Mansart" (versant à 2 pentes) sont interdits.
- A l'exclusion des piscines couvertes, les constructions dont la hauteur maximale excède 3,50m doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments implantés à l'alignement. Dans les autres cas, elles sont autorisées en complément de toitures traditionnelles à deux pans minimums suivant la règle inscrite au §10.1 et §11.4.

b : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture intégrés à la couverture.

11.3 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

b : nature des matériaux

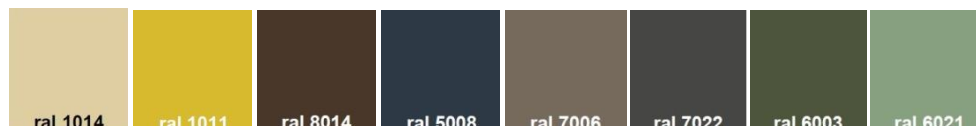
- Les façades à l'alignement, à l'exception des bâtiments à usage agricole ou d'activité économique et des façades commerciales à rez-de-chaussée, seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite. Toutefois, en cas d'indication graphique (contraintes architecturales) portée aux plan 4.4 et 4.5 et sauf indications spécifiques de conservation annexées au présent règlement, elles seront réalisées ou revêtues en pierre (pierre de taille, moellons appareillés ou moellons) ou en brique rouge de pays ; Les enduits et l'utilisation brut des matériaux destinés à être recouverts seront interdits.
- Les constructions en retrait de l'alignement pourront être réalisées en bardage bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc..) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

c : couleur

- Les teintes d'enduit seront choisies dans les gammes de beige, ivoire à ocre. Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



- Pour les bâtiments à usage d'activité, les couleurs trop claires blanc ou gris sont interdites pour le bardage vertical. Les teintes de vert et brun sont autorisées. Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



d : mise en oeuvre

- Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les briques seront dans la gamme des briques rouges ou brunes de pays. Les briques à pâte claire et les briques claires flammées sont interdites.
- Les joints des maçonneries en brique seront dans des gammes de ton du beige au gris à l'exclusion du blanc. Les joints peints sont interdits.

11.4 : Toitures

a : faîtage

- Pour les bâtiments dont la façade la plus longue est implantée à l'alignement, l'orientation du faîtage sera parallèle à la voie.

b : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des toits terrasses autorisés au §11.2, comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être comprise entre 10° et 35° pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à 3,50 m, et pour les bâtiments d'activité économiques ou agricoles implantés en retrait de l'alignement. Elle n'est pas réglementée pour la couverture des piscines couvertes par une couverture industrialisée.

c : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (20/m² minimum) ou en ardoise 20x30 posée droite. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².

Toutefois :

- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- Les bacs d'acier laqué et les plaques de fibrociment teintées, sont admis pour tous les bâtiments à usage agricole et pour les autres bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35° et implantés en retrait de l'alignement.
- Les bardeaux d'étanchéité sont autorisés pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à 3,50 m.
- Les matériaux de synthèse sont autorisés pour les couvertures des piscines.

d : couleurs

- Pour les constructions à usage d'activité, il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal. Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



e : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis dans la pente du toit
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits

11.5 : Ouvertures

a : proportions

A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades à l'alignement et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges

b : fermetures

Dans l'ensemble de la zone :

- Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints ou lasurés, à barre, ouvrant à la française.
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Par ailleurs:

Dans le secteur UAa

- Pour les ouvertures des façades à l'alignement les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

11.6 : Clôtures à l'alignement

Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution

Elles seront constituées :

Dans l'ensemble de la zone

- soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie.
- soit d'un mur bahut complété par une grille métallique de modèle simple à barreaux verticaux
- soit d'une combinaison de ces deux éléments

En cas d'indication graphique (contraintes architecturales annexées au présent règlement) portée aux plan 4.4 et 4.5, les parties maçonnées seront réalisées ou revêtues en pierre (pierre de taille, moellons appareillés ou moellons) ou en brique rouge de pays. Les enduits et l'utilisation brut des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Dans le secteur UAb

Sont également autorisés :

- les murs bahuts surmonté ou non d'éléments tels que lisses, grilles, etc...
- les haies prescrites à l'article **UA13** doublée ou non à l'intérieur de la propriété d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte.

b : hauteurs

L'élément de référence pour l'application de la règle est le niveau de l'espace public au droit de l'ouvrage.

- La hauteur des murs bahuts ne sera pas supérieure à **1,20 m**.

Dans le secteur UAa

- Pour assurer la continuité bâtie, les clôtures seront comprises entre **1,80m** et **2,50m**

Dans le secteur UAb

- La hauteur des murs pleins, grilles, etc... ne sera pas supérieure à **2,50 m**
- La hauteur des treillis plastifiés ne sera pas supérieure à **1,60 m**

c : nature des matériaux et mise en œuvre



- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.2b à d.

- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdits en façade sur rue.

d : couleurs

- Les clôtures minérales sur rue devront être réalisées en harmonie avec les clôtures minérales voisines ou les constructions voisines à l'alignement. L'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes imposées pour le ravalement (§11.3.c).

e : clôtures existantes

- Les clôtures existantes non-conformes aux dispositions des §a et b ci-dessus pourront être réparées, modifiées ou prolongées à l'identique.

11.7 : Clôtures en limite séparative

a : constitution

En cas d'indication portée aux plans 4.4 et 4.5, les clôtures en limite séparative seront obligatoirement végétales (cf. article UA13)

b : hauteurs

L'élément de référence pour l'application de la règle est le niveau du sol naturel au droit de l'ouvrage.

- La hauteur maximale ne sera pas supérieure à 2.50 mètres.

c : nature des matériaux et mise en œuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées pour chaque secteur au §11.3b à d.

d : clôtures existantes

- Les clôtures existantes non-conformes aux dispositions des §a et b ci-dessus pourront être réparées, modifiées ou prolongées à l'identique.

11.8 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement intégrés dans une partie maçonnée de la clôture ou à la haie existante ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide à usage résidentiel seront enterrées ; les installations techniques liées aux activités autorisées ne devront pas être visibles de l'espace public.

11.9 : Exceptions

a : modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

b : équipements publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des § 11.3 à 11.5 pour les équipements notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 : Dispositions générales

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

12.2 : Constructions nouvelles

- En particulier il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :



a : pour constructions à usage d'habitation

- 2pl/logt

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 4 logements, il sera exigé sur la propriété au moins 1 place banalisée pour 2 logements.

Toutefois, en application du Code de l'Urbanisme, il sera imposé une place de stationnement par logement locatif réalisé avec l'aide de l'Etat.

b : pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

12.3 : Immeubles existants

a : Modification

Les dispositions du §12.2 ne sont pas applicables.

b : Changement de destination et extension

La création de nouveaux logements ne pourra être autorisée qu'à condition que soient réalisées les places de stationnement imposées pour l'ensemble des logements résultant de l'autorisation demandée, soit :

- **2 pl/logt** créé minimum, aménagées au sein de la propriété.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

a: obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins 40% de surfaces végétalisées.

b : obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.4 et 4.5

Clôture végétale :

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de 1,50 m minimum de profondeur.

c : clôtures

- A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de murs bahuts seront obligatoirement doublées d'une bande plantée d'une profondeur de 1,50 m minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD couvre les zones résidentielles à caractère pavillonnaire. Les constructions sont principalement en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement.

La zone comprend 2 secteurs de réglementation :

- **le secteur UD** couvre l'ensemble du secteur de tissu pavillonnaire dominant ;
 - **le secteur UDa** couvre des sections où une règle de largeur de façade est justifiée pour des raisons de sécurité ou d'intégration aux caractéristiques du tissu existant. Il recouvre la rue de Catenoy et la section nouvelle de la rue Marcel Vincent
 - **le secteur UDb** couvre les lotissements réalisés à l'est du village (rues Pompidou et Seguin).
- Les règles d'implantation par rapport à l'alignement (article UD6) sont adaptées au tissu existant.

Un plan d'alignement s'applique sur la Rue Bahu (zone UD) (Cf. plan en annexe du PLU)

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère résidentiel, sont interdites dans la zone toutes constructions ou installation à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou d'hébergement hôtelier.

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

Toutefois sont autorisées sous condition :

- Les activités tertiaires de bureaux et de services **à condition** que ces activités :
 - ne soient pas classées (loi **76 663** du **19 juillet 1976** pour la protection de l'environnement) ;
 - ne nécessitent pas de dépôts extérieurs ;
 - n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les activités économiques exercées par les résidents, **à condition** que ces activités :
 - ne soient pas classées (loi **76 663** du **19 juillet 1976** pour la protection de l'environnement);
 - ne nécessitent pas de dépôts extérieurs ;
 - n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
 - que les locaux ou installations destinés à ces activités soient intégrés à l'habitation principale et n'excèdent pas **100 m²** de SHON.



Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

03.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux Usées

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée doivent être raccordées au réseau public collectif (*séparatif*)

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols ;

04.4 : Réseaux électriques

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs UD et UDb

Non réglementé

Dans le secteur UDa

Pour être constructible, un terrain doit avoir une façade sur la voie de desserte qui ne soit pas inférieure à **16 m** d'un seul tenant. Cette disposition n'est pas applicable pour la modification, le changement de destination, ou l'extension ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des bâtiments existants.



ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions

- Les documents graphiques identifient des limites de constructibilité précises pour les constructions à usage d'habitation dans certains secteurs sensibles. Sauf indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 35 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- bâtiment annexe (garage, remise à matériel, abri de jardin...);
- piscine et aménagements associés ;
- construction à usage d'activités ;
- extension de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité ;
- surface dédiée au stationnement ;
- .../...
- toute installation relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

Dans les secteurs UD et UDa

6 m sur la voie de desserte de la propriété ;

Dans le secteur UDb

4 m sur la voie de desserte de la propriété ;

Dans l'ensemble de la zone

3 m sur les autres voies, les chemins ruraux et sentes piétonnes.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, et modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants.

b) Extension

Alignement

- Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions et les vérandas sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

0.6.4 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions du § 6.1 ne sont pas applicables

Article UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07.1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative contiguë à l'alignement sur une profondeur maximale de **12 m** pour l'ensemble de la propriété ;
- soit en retrait des limites séparatives avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:
 - **8 m** pour les façades comportant des **vues directes** ;
 - **3 m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes** ; Toutefois, cette distance peut être réduite à **1,50 m** si la **hauteur maximale** (*définie à l'article UA10*) de la construction n'excède pas **3,50 m**.

Toutefois, les constructions annexes et les abris de jardins pourront être implantées sur une limite séparative contiguë à l'alignement.



Définition

Vues directes : Sont considérées comme ne comportant pas des **vues directes** les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas **3 m²**. La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, les vérandas et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination et la modification ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit), des immeubles existants ; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b : Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1b, les extensions sont admises à condition que :

- Les ouvertures créées soient conformes à la règle de prospect.
- **pour les constructions implantées en limite séparative**, que ne soit pas porté aux plans 4.4 et 4.5 une indication de clôture végétale imposée, et que le linéaire implanté en limite n'excède pas **8 m** ;
- **pour les constructions implantées en retrait** de ne pas réduire le retrait minimal existant.

07.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions du § 7.1 ne sont pas applicables

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

08.1 : Dispositions générales

La distance minimale entre tout point des façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **2 m**.

Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de **2** constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de :

- **10 m** si l'une des façades comporte des **vues directes définies à l'article UD7**.
- **16 m** si les 2 façades comportent des **vues directes définies à l'article UD7**
- **4 m** dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Modification et changement de destination, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination ou la reconstruction après sinistre (dans l'emprise du bâtiment détruit), des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b : Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

08.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions du § 8.1 ne sont pas applicables

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (piscine comprise) ne doit pas dépasser **20 %** de la surface totale du terrain.

L'emprise maximale cumulée des constructions autorisées au-delà de la bande constructible (annexes isolées, abris de jardin, abris pour animaux...) n'excèdera pas **50 m²**. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux extensions et vérandas des habitations et locaux d'activités existants.



ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Définition

Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction ;

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **10 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **6m**.
- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article **UD11 §1**

Toutefois, pour les constructions annexes implantées en limite séparative et dans une bande de 3 m à compter de cette limite :

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **5 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **3 m**.
- La **hauteur à l'adossement** n'excédera pas **3,50 m**.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Modification et changement de destination, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §10.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*), des immeubles existants.

b : Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Généralités

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées ;
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle ;
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés ou en surimpositions à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.2 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (versant à 2 pentes) sont interdits.
- A l'exclusion des piscines couvertes, les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées en complément de toitures traditionnelles à deux pans minimums suivant la règle inscrite au § 11.4.

c : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en façade ou en toiture à condition d'être intégré à la couverture.

11.3 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

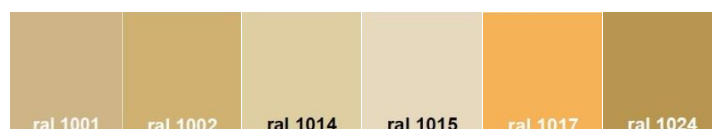
- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

b : matériaux, enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc. ...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

c : couleur

- Les couleurs d'enduit seront choisies dans les gammes de beige, ivoire à ocre. Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



11.4 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des toits-terrasse autorisés au § 11.2, comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale.

- Toutefois elle devra être égale ou supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**. Elle n'est pas réglementée pour la couverture des piscines couvertes par une couverture industrialisée.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (**20/m²** minimum) ou en ardoise **20x30** posée droite. La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

Toutefois :

- Les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°.
- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- Les matériaux de synthèse sont autorisés pour les couvertures des piscines.

c : ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées :

- soit par des châssis dans la pente du toit
- soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins **2** pans

- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits

11.5 : Ouvertures

a : proportions

- A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée, des portes de garage, et des soupiraux, les baies des façades principales sur rue et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

b : fermetures

- Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints ou lasurés, à barre, ouvrant à la française. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. »

11.6 : Clôtures à l'alignement

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.



a : constitution

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc...
- soit d'une barrière composée de lisses et poteaux bois ou ciment peint en teinte claire.
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte.
- Ces éléments seront obligatoirement doublés des plantations prescrites à l'article **UD13** ; ils n'excluent pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (hauteur maximale **1,20m**) ou les piles de portail.

b : hauteurs

Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas de l'espace public au droit de la travée ou de l'ouvrage considéré.

- La **hauteur des murs bahuts** et barrières ne sera pas supérieure à **1,40m**
- La hauteur des treillis soudés ne sera pas supérieure à **1,60 m**
- La **hauteur maximale des murs pleins** ne sera pas supérieure à **2,00 m**

c : nature des matériaux, mise en œuvre, couleurs

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.2
- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment simples sont interdites en façade sur rue, **sauf les plaques préfabriquées décoratives imitation pierre/brique de parement.**

d : clôtures existantes

- Les clôtures existantes non-conformes aux dispositions des §a à c ci-dessus pourront être réparées, modifiées ou prolongées à l'identique.

11.7 : Clôtures en limite séparative

a : constitution

- Elles seront constituées soit :
 - D'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte, obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **UD 13** ;
 - Clôture grillagée rigide avec panneaux occultants
 - Dans la bande constructible, d'un mur plein répondant sur ses 2 faces aux prescriptions édictées au §11.2 ci-dessus.

b : hauteurs

- La hauteur des treillis plastifiés ne sera pas supérieure à **2,00 m**
- La hauteur des murs pleins ne sera pas supérieure à **2,00 m**

c : clôtures existantes

- Les clôtures existantes non-conformes aux dispositions des §a et b ci-dessus pourront être réparées, modifiées ou prolongées à l'identique.

11.8 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement intégrés dans une partie maçonnée de la clôture ou à la haie existante.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront de préférence intégrées aux parties maçonnées des clôtures.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

11.9 : Exceptions

a : modification et changement de destination

- Les dispositions du § 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.



b : équipements publics ou privés

- Il peut être fait abstraction des dispositions des § 11.3 à 11.5 pour les équipements notamment administratifs, scolaires, sportifs, culturels, etc.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

a : pour constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt.**

En complément pour tout lotissement ou toute opération groupée comprenant plus de 4 logements il sera exigé sur la propriété au moins 1 place visiteur pour 2 logements.

Toutefois, en application du Code de l'Urbanisme, il sera imposé une place de stationnement par logement locatif réalisé avec l'aide de l'état.

b : pour les constructions à usage d'activités autorisées

1 pl/50m² de S.H.O.N.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

a : obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **60%** de surfaces végétalisées et **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

- En cas de lotissement ou opération groupée de plus de **6** logements, un espace paysagé d'un seul tenant et d'une superficie égale à **5%** de la surface totale de l'opération sera aménagé en dehors des emprises publiques de voirie définies à l'article **UD 3**. Il sera implanté en continuité avec l'emprise de la voie de desserte.

b : obligations liées aux indications graphiques portées aux plans 4.4 et 4.5

Marges de recul en limite des zones naturelles :

- Les marges de recul imposées en limite de zones naturelles protégées comporteront au moins **80%** de surfaces végétalisées.

Clôture végétale :

- En cas d'indication graphique portée au plan (clôture végétale imposée), l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de 1,50 m minimum de profondeur.

c : clôtures

- A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures seront obligatoirement associées à une bande plantée de **1,50 m** minimum de profondeur.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

La zone UE comprend 2 secteurs de réglementation :

- Le secteur UEa où les habitations sont limitées aux logements de garde ou nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ; ils doivent être intégrés aux volumes des bâtiments d'activité ;*
- Le secteur UEb, de caractère artisanal, où les bâtiments d'habitation liés et nécessaires à l'activité sont admis dans la limite de 1 par site*

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison de son caractère spécifique d'accueil des activités économiques, sont interdites dans la zone toutes constructions ou installation à usage d'exploitation agricole ou d'habitation non liée à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées.

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

- Toutefois, sont autorisées sous condition les installations suivantes:

a) pour les habitations

Dans le secteur UEa

- Les logements liés à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des activités **à condition** qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activité.

Dans le secteur UEb

- La modification, le changement de destination et l'extension des immeubles d'habitation existants dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec les activités implantées et sous réserve que les extensions n'excèdent pas **15%** de la SHON existante.
- Les logements liés à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des activités dans la limite de **1** par propriété

b) pour les activités classées ou non

- L'implantation ou l'extension des activités classées ou non sont autorisées à condition que leur présence:
- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

0.3.1 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **25 m** de façade.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.



03.2 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée d'une emprise minimale de **8 m**. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée doivent être raccordées au réseau public collectif (*séparatif*)

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols ;

- Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.

Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants :

- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits ;

- les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement ;

- les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

04.4 : Réseaux électriques.

Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions ou installations doivent être implantées en dehors des zones de recul portées au plan 4.5, en retrait de l'alignement, avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à **10 m**.

0.6.2 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 6.1 et 6.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :

- en dehors des marges de recul portées au plan 4.5

- en retrait des limites séparatives avec un recul qui ne soit pas inférieur à **5 m**;



07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification, changement de destination, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants.

b) Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 07.1.

0.7.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions du § 7.1 ne sont pas applicables

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

- La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **5 m**.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

09.1 : Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la surface totale de la propriété.

0.9.2 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions du § 9.1 ne sont pas applicables

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

Le *niveau de référence* pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction;

Dispositions

Dans l'ensemble de la zone

- La *hauteur maximale* de toute construction n'excédera pas **10m.**;

Dans le secteur UEb pour les constructions à usage d'habitations autorisées

- La *hauteur à l'égout de toiture* n'excédera pas **6 m**;

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 : Contraintes de volume et d'aspect général

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

- Les panneaux solaires sont autorisés en façade, ou en toiture.

11.2 : Ravalement

a : traitement des façades et nature des matériaux

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin

- Les façades seront constituées ou revêtues:

- soit d'une maçonnerie appareillée ou enduite.

- soit de bardages constitués de bois ou d'acier laqué.

- soit de matériaux de façade surfacés ou teintés (*panneaux préfabriqués, béton à coffrage spécial*).

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

b : couleur

Dans le secteur UEb pour les habitations autorisées

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes



11.3 : Toitures

Pour les bâtiments d'activité

- L'utilisation en toiture de bardeaux collés (shingle), de tôle d'acier non laquée ou d'étanchéité non protégée est interdite sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère

Dans le secteur UEb pour les bâtiments d'habitation autorisés

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale.
- Toutefois elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (**20/m² minimum**) ou en ardoise **20x30** posée droite. La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

Toutefois :

- Les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admises pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

c : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées :
 - soit par des châssis dans la pente du toit n'excédant pas **0,80 x 1,10 m**.
 - soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins **2** pans.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

d : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes

11.4 : Ouvertures

Dans le secteur UEb pour les bâtiments d'habitation autorisés

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes

11.5 : Clôtures

a : Dispositions

Les clôtures seront constituées

Dans l'ensemble de la zone

- d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte ; Sa hauteur maximale sera **2,20 m** Elles seront obligatoirement doublées d'une bande plantée dans les cas prescrits à l'article **UE13**. Les accès pourront s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et portant indication de la raison sociale de l'entreprise.

Dans le secteur UEb

- A l'alignement, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1,20m** surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc..., la hauteur maximale n'excédant pas **2,20 m**.

Définition

*Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est en tout point de l'ouvrage le niveau de l'espace public pour les clôtures à l'alignement et le niveau du sol aménagé pour les clôtures en limite séparative.*

b : Clôtures existantes

- Les clôtures existantes non-conformes aux dispositions ci-dessus pourront être réparées, modifiées ou prolongées à l'identique.

11.6 : Ouvrages divers

- Sauf contrainte liée à l'activité, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.



11.7 : Exceptions

Modification et changement de destination

Les dispositions du §11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) obligation de traitement paysagé

Les espaces restés libres après implantation des constructions, des installations extérieures, et des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Elles porteront sur au moins **15 %** de la surface de la propriété et comporteront au moins **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

b) Installations diverses

- Les aires de stationnement et les dépôts extérieurs doivent être accompagnés de plantations favorisant leur intégration à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **4** places

c) obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.5

- Marges de recul en limite des zones naturelles :

Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles comporteront au moins **50%** de surfaces plantées.

- Clôture végétale :

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **2,50 m** minimum de profondeur.

- Espace planté à aménager :

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **5,00 m** minimum de profondeur ; l'espace délimité fera l'objet d'aménagements paysagés comportant au moins **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser **3 m³ par m²** de terrain au-dessus du sol

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone :

Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales.

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

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations réalisées en dehors d'un schéma d'aménagement global de la zone établi dans le cadre d'une ou plusieurs procédures de lotissement ou de Z.A.C, et, dans le cas de procédures multiples, assurant pour chacune d'entre elles la poursuite du développement de la zone.

Nonobstant la réalisation d'un schéma d'aménagement sont interdits dans la zone les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec sa fonction de zone d'activité économique artisanale et industrielle :

- Les constructions ou installation à usage d'exploitation agricole
- Les habitations non liées à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées.
- Les commerces soumis à autorisation préalable visés à l'article L442-5 du Code de l'Urbanisme (plus de 2.000 m² de surface hors-œuvre ou plus de 1.000 m² de vente)

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutefois, sont autorisées sous condition les installations suivantes :

a : pour les habitations

- Les logements liés à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des activités à condition qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activité.

b : pour les activités classées ou non

- L'implantation ou l'extension des activités industrielles, artisanales et commerciales classées ou non à condition que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ;
- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

c : pour les activités commerciales

- qu'elles ne soient pas soumises à autorisation préalable

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

0.3.1 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **25 m** de façade.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

03.2 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée d'une emprise minimale de **10 m**. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

Les constructions à usage d'activités autorisées doivent être raccordées au réseau public collectif (séparatif)

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols ;
 - Le rejet des eaux de toiture sur la voie publique est interdit.
- Dans tous les cas, les installations devront prendre en compte les éléments suivants :
- les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits ;
 - les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement ;
 - les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

04.4 : Réseaux électriques.

Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions ou installations doivent être implantées en dehors des zones de recul portées au plan 4.5, en retrait de l'alignement de la voie de desserte de la propriété avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à **10 m**. Pour les autres alignements, le retrait est réduit à **5 m**.
- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.



- Les constructions doivent être implantées :
- en dehors des marges de recul portées au plan 4.5;
- en retrait des limites séparatives avec un recul qui ne soit pas inférieur à 5 m;
- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 5 m.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45% de la surface totale de la propriété.

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction ;

- La hauteur de toute construction n'excédera pas 10m ;

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.
- Les panneaux solaires sont autorisés

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

b : nature des matériaux

- Les façades seront constituées ou revêtues :
- soit d'une maçonnerie appareillée ou enduite.
- soit de bardages constitués de bois ou d'acier laqué.
- soit de matériaux de façade surfacés ou teintés (panneaux préfabriqués, béton à coffrage spécial).
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

11.3 : Toitures

- L'utilisation en toiture de bardeaux collés (shingle), de tôle d'acier non laquée ou d'étanchéité non protégée est interdite sauf en cas de toit à faible pente dissimulé par un acrotère.

11.4 : Clôtures

Le niveau de référence pour l'application de la règle est en tout point de l'ouvrage le niveau de l'espace public pour les clôtures à l'alignement et le niveau du sol aménagé pour les clôtures en limite séparative.



- Elles seront constituées d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte ; Leur hauteur ne sera pas supérieure à 2,20 m ; Elles seront obligatoirement doublées d'une bande plantée dans les cas prescrits à l'article 1AUe 13. Les accès pourront s'accompagner d'éléments maçonnés incluant les coffrets techniques et portant indication de la raison sociale de l'entreprise.

11.5 : Ouvrages divers

- Sauf contrainte liée à l'activité, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a : obligation de traitement paysagé

Les espaces restés libres après implantation des constructions, des installations extérieures, et des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Elles porteront sur au moins 15 % de la surface de la propriété et comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 250m² de surface totale.

b : clôtures

A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une bande plantée de 2,50 m minimum de profondeur.

c : installations diverses

- Les aires de stationnement et les dépôts extérieurs doivent être accompagnés de plantations favorisant leur intégration à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places

d : obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.5

- Marges de recul en limite des zones naturelles :

Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles comporteront au moins 50% de surfaces plantées.

- Espace planté à aménager :

En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de 5,00 m minimum de profondeur ; l'espace délimité fera l'objet d'aménagements paysagers comportant au moins 1 arbre de haute tige pour 250m² de surface totale.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 3 m³ par m² de terrain au-dessus du sol.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère de la zone :

Zone à urbaniser destinée au développement résidentiel à long terme du village. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. La zone comprend une exploitation agricole (secteur de Bourbon).

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

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions et installations réalisées en dehors d'un plan d'aménagement global de chaque unité spatiale de la zone établi dans le cadre d'une ou plusieurs procédures de lotissement ou de **Z.A.C.**
- Nonobstant la réalisation d'un plan d'ensemble sont interdits dans la zone les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec sa fonction de zone résidentielle à long terme :
 - Les constructions et installations à usage agricoles
 - Les activités industrielles, artisanales ou tertiaires ;
 - Les commerces ;

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

Toutefois sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la destination à long terme de la zone

- Les constructions et installations classées ou non liées à la pratique, au maintien ou à l'extension des activités agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile (*emprise minimale de 8 m.*).
- Les voies nouvelles assureront les liaisons dont les axes de principe sont portés aux plans 4.4 et 4.5.

03.2 : Les accès

L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

03.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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



04.2 : Assainissement des eaux Usées

- Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (*système séparatif*).

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols ;

04.4 : Réseaux électriques.

Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

0.4.5 : Équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE 2AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en dehors des zones de recul portées aux plans 4.4 et 4.5 soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de **6 m**
- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions ou installations doivent être implantées en dehors des zones de recul portées aux plans 4.4 et 4.5, soit sur 1 limite séparative, soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à **3m**
- Ces dispositions ne sont pas applicable pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementés

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

pour les constructions agricoles autorisées

- La **hauteur maximale** n'excédera pas **12 m**; Toutefois cette hauteur pourra être portée à **15 m** pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à l'utilisation des locaux.



ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

ARTICLE 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Non réglementés

<u>SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL</u>

ARTICLE 2AUh 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions agricoles autorisées

- Non réglementé

Pour les autres constructions

Le COS est fixé à **0**.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère protégé de la zone et en particulier toutes les constructions et installations non liées directement à l'agriculture ou à l'élevage.

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

Toutefois sont autorisées sous condition :

a : pour les exploitations agricoles

Les constructions et installations de toute nature à usage agricole classées ou non à condition que leurs implantations soient compatibles avec les dispositions du règlement sanitaire et des établissements classés vis-à-vis des zones urbaines.

b : pour les habitations et leurs annexes

Les habitations et leurs annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.

c : pour les activités de loisir

- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural à condition qu'elles soient liées aux activités présentes dans la zone et implantées à proximité du siège d'exploitation.
- Elles pourront comprendre notamment des gîtes ou chambres d'hôtes.

d : pour les immeubles existants à usage non agricole

- La modification, le changement d'affectation et la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants avant l'approbation du P.L.U.
- Les extensions et la réalisation d'annexes isolées sont autorisées **à condition** que ces opérations soient limitées à une augmentation de **20%** de la **SHON** et **30%** de la **SHOB** existante.

e : pour les équipements

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.



0.3.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier.

(Il est rappelé que toute création d'un puits réservé à usage personnel d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDASS et que toute création d'un puits destiné à l'alimentation d'un tiers doit être autorisé par arrêté préfectoral).

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordé aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques (système séparatif).

- En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (cf. annexe 8) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

mise en œuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes : le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions du DTU 64-1. En particulier, une surface de 250m² minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols ;

04.4 : Réseaux électriques

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.



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

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à **10 m** :

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre des immeubles existants.

b : Extension

- Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

0.6.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions du § 6.1 ne sont pas applicables

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
- avec une marge de recul minimale de **30 m** par rapport aux espaces boisés classés inscrits aux plans **4.2 à 4.6**
- en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale de **5m**.

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification et la reconstruction après sinistre des immeubles existants ;

Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b : Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1, les extensions sont admises à condition que :

- Les ouvertures créées soient conformes à la règle de prospect.
- Le retrait minimal existant ne soit pas réduit.

0.7.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions du § 7.1 ne sont pas applicables

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

- La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **5m**.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau de référence pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction ;

a : pour les bâtiments à usage agricole

- La hauteur maximale n'excédera pas **12 m** ; Toutefois cette hauteur pourra être portée à **15 m** pour des raisons techniques ou fonctionnelles liées à l'utilisation des locaux.

b : pour les habitations autorisées

- La hauteur maximale n'excédera pas **10 m** ; la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas **6 m**
- La hauteur à l'acrotère n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article **A11 §1**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

b : couverture

Pour les habitations autorisées et leurs annexes :

- Les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en façade, ou en toiture, intégrés ou en surimpositions à la couverture.

11.2 : Ravalement

a : enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

- Les façades des bâtiments des exploitations agricoles, tels que abris, hangars locaux de stabulation etc... ou des bâtiments d'activités autorisées seront réalisées soit en matériaux traditionnels, soit en bardage de tôle d'acier laqué ou de bois.

b : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le CAUE de l'Oise ou la Communauté de Communes

11.3 : Toitures

Pour les habitations autorisées :

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **50°** sur l'horizontale.

- Toutefois elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m²** minimum). La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

- Toutefois :

- les bacs d'acier laqué, les plaques de fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admises pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.

- les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.



c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes

11.4 : Ouvertures

Pour les habitations autorisées :

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes.

11.5 : Clôtures

Non réglementé

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

a : espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article **L 130.1** du Code de l'Urbanisme.

b : plantations à créer ou maintenir

- En cas d'indication graphique portée aux plans de zonage d'espace planté à réaliser ou maintenir, le maintien ou la réalisation de plantations (haie, alignement d'arbres de haute tige...) est imposée.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle et forestière protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, ou des paysages. La Zone N couvre des milieux divers principalement boisés pour le secteur du Bois des Côtes à l'ouest, ou participant de l'ensemble naturel du Marais de Sacy-le Grand au sud, dont la protection fait partie intégrante du projet d'aménagement de la commune.

La zone N comprend 6 secteurs de réglementation :

- **N strict** correspondant aux marais, aux massifs boisés et à leur environnement, et aux éléments du grand paysage (talweg, coteau) ; il inclut plusieurs habitations existantes.
 - **Na** correspondant à des équipements ou à des activités commerciales de loisir liées au milieu naturel (centre hôtelier d'accueil, étangs de pêche, etc.). Il couvre des installations entre le village et Labruyère.
 - **Ng** correspondant aux équipements publics ou privés liés à l'étude, la sauvegarde, la mise en valeur, et l'ouverture contrôlée au public du milieu naturel des Marais de Sacy-le-Grand et de leur environnement. Il comprend une ancienne ferme Il couvre une partie du hameau de Ladrancourt.
 - **Nh** correspondant aux activités équestres et aux activités liées à la protection du patrimoine équestre. Il couvre le site occupé par le Musée Vivant du Cheval.
 - **Nj** correspondant aux zones de jardins et vergers en périphérie du village ; Il couvre les zones de jardin en périphérie des zones urbaines et les cœurs d'îlots non bâtis
 - **Ns** correspondant aux installations sportives de la commune route de Labruyère.
- Le maintien et le développement des activités de ces différents secteurs doit être compatible avec la protection des espaces naturels et des couloirs écologiques inter forestiers

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison des qualités du site qu'elle recouvre et en particulier de son rôle dans la protection des abords du village, toutes les occupations et utilisations incompatibles avec le caractère protégé de la zone sont interdites, et en particulier les constructions et installations de toute nature.

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

- Toutefois, sont autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités **à condition** :
- de prendre en compte l'environnement du site et ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- d'être compatibles avec la préservation du milieu naturel et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

02.1 : Dans l'ensemble de la zone

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les abris pour animaux liés aux terrains de pacage.

02.2 : Dans le secteur N

- La modification ou le changement de destination des installations existantes.



- La modification, le changement de destination, la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants avant l'approbation du **P.L.U.** Les extensions et la réalisation d'annexes isolées liées aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur la propriété (constructions situées en zone UA ou UD).

02.3 : Dans les secteurs Na, Ng, Ns

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités autorisées, et desservies avec les bâtiments d'activités autorisés ;

02.4 : Dans le secteur Na

- Le maintien et l'extension des activités existantes (accueil hôtelier, étang de pêche).

02.5 : Dans le secteur Ng

- Les constructions et installations liées à la conservation, la mise en valeur et à la présentation au public du milieu naturel du **Marais de Sacy-le-Grand** et du patrimoine rural.
- Les constructions et installations agricoles classées ou non y compris celles nécessaires à la présentation au public du patrimoine agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la présentation au public du patrimoine équestre rural, ou aux activités hippiques liées à ce patrimoine.
- Les constructions d'habitations liées et nécessaires aux activités autorisées et les installations liées à l'accueil et à l'hébergement du public en complément des activités autorisées.

02.6 : Dans le secteur Nh

- La modification et la reconstruction en cas de sinistre des immeubles existants avant l'approbation du **P.L.U.**
- Les constructions et installations liées à l'abri et à l'entretien des chevaux.
- Les constructions et installations nécessaires à la présentation au public du patrimoine équestre.

02.7 : Dans le secteur Nj

- Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage **à condition** que ces constructions aient un caractère démontable et excluent toute habitation permanente.
 - Les abris pour animaux non soumis à l'application du règlement sanitaire.
 - Les piscines couvertes ou non liées à une habitation.
- (Il est rappelé que l'édification de ces constructions est soumise à déclaration de travaux ou permis de construire).

02.8 : Dans le secteur Ns

- les constructions et installations sportives ou de loisir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs N, Na, Ng, Nh et Ns

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.



0.3.2 : Les accès

- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès aux constructions à usage d'habitation autorisées au titre des habitations liées et nécessaires aux activités autorisées sera commun à l'accès aux bâtiments d'activité.
- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage

Dans le secteur Nj

- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé

Dans les autres secteurs

Non réglementé

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

Dans le secteur N

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier.

(Il est rappelé que toute création d'un puits réservé à usage personnel d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDASS et que toute création d'un puits destiné à l'alimentation d'un tiers doit être autorisé par arrêté préfectoral).

Dans les secteurs Na, Ng, Nh et Ns

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

Dans le secteur Nj

- Non réglementé.

04.2 : Assainissement eaux usées

Dans les secteurs N, Na, Ng, Nh et Ns

a: réglementation

- Toute construction justifiant d'un assainissement doit être raccordé aux réseaux collectifs en respectant leurs caractéristiques (*système séparatif*).
- Dans les secteurs non soumis à l'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi conformément aux recommandations de la carte d'aptitude des sols jointe à l'annexe sanitaire (*cf. annexe 8*) et aux données de l'étude de sol effectuée sur le site. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

b: mise en œuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes : le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en œuvre conformément aux prescriptions du **DTU 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

Dans le secteur Nj

- Non réglementé.



04.3 : Assainissement eaux pluviales

Dans les secteurs N, Na, Ng, Nh et Ns

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols ;

Dans le secteur Nj

- Non réglementé

04.4 : Réseaux électriques

Dans les secteurs Na, Ng, Nh et Ns

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain.

Dans les secteurs Nj

- Aucun raccordement aux réseaux n'est autorisé.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

05.1 : Terrains non soumis à l'assainissement individuel

- Non réglementé

05.2 :

Terrains soumis à l'assainissement individuel (suivant indication des plans 4.2 à 4.6 et de l'annexe 8)

- Pour être constructible, toute propriété devra permettre l'aménagement d'une surface végétalisée de 250m² minimum libre de toute construction, voirie et réseaux divers, et plantation d'arbres de haute tige, en dehors des accès et des aires de stationnement imposées à l'article N 12.

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

06.1 : Dispositions générales

Dans les secteurs N, Na, Ng, Nh et Ns

- Les constructions doivent être implantées :
- soit en continuité avec les bâtiments existants
- soit avec une marge de recul (r) de 10 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte ;

Dans le secteur Nj

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul (r) de 3 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ng

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100 m de l'emprise de la RD 10.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre des immeubles existants.

b : Extension

- Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

0.6.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions du § 6.1 ne sont pas applicables.



ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

Dans les secteurs N, Na, Ng, Nh et Ns

- Les constructions doivent être implantées :
- avec une marge de recul minimal de **30m** par rapport aux espaces boisés classés inscrits aux plans 4.2 à 4.6;
- en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale de **5m**.

Dans le secteur Nj

- Non réglementé

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification et la reconstruction après sinistre des immeubles existants.

b : Extension

En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1, les extensions sont admises à condition que :

- Les ouvertures créées soient conformes à la règle de prospect.
- Le retrait minimal existant ne soit pas réduit.

07.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions du § 7.1 ne sont pas applicables

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

08.1 : Dispositions générales

- La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **5m**.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a : Modification, changement de destination, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour la modification, le changement de destination et la reconstruction après sinistre des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b : Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

08.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les dispositions du § 8.1 ne sont pas applicables

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh

- L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas **15%**.

Dans le secteur Nj

Les extensions et la réalisation d'annexes isolées liées aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de **30%** de la surface de plancher existante sur la propriété.

- L'emprise des piscines autorisées n'est pas réglementée

Dans les autres secteurs

- Non réglementé.



Dans l'ensemble de la zone

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Dans les secteurs Na, Nh et Ng

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- La hauteur maximale n'excédera pas **10 m** ; la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas **6 m**

Dans le secteur Nj

- Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction :

- La hauteur maximale de toute construction n'excédera pas **5 m**.

- La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas **3 m**.

- La hauteur à l'adossement n'excédera pas **3,50 m**.

Dans le secteur Ns

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas **10 m**.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

Dans l'ensemble de la zone

Modification et changement de destination

- Les dispositions du §a ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

Extension

- En cas d'extension, la hauteur maximale et la hauteur à l'égout du toit autorisées seront égales ou inférieures à celles du bâtiment existant faisant l'objet de cette extension.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (versant à **2 pentes**) sont interdits.

- A l'exclusion des piscines couvertes, les constructions dont la **hauteur maximale** excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : sous-sols

- Les garages en sous-sol sont interdits

d : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en façade, ou en toiture, intégrés ou en surimpositions à la couverture.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc..) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

- Les bardages bois sont autorisés



11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **35°** et **50°** sur l'horizontale. Toutefois elle devra être égale ou supérieure à 10° pour les vérandas, les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à 3,50m et les bâtiments agricoles ou liés aux activités autorisées. Elle n'est pas réglementée pour la couverture des piscines couvertes par une couverture industrialisée.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, la pente de toiture pourra être identique à celle du bâtiment concerné.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile sans relief de petit module (22/m² minimum) ou en ardoise **20x30** posée droite. La tuile **15/m²** peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile **30/m²**.

Toutefois :

- Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides.
- Les bacs d'acier laqué, les plaques de fibrociment teinté ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
- Les matériaux de synthèse sont autorisés pour les couvertures des piscines.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau de couverture pourra être conservé à l'exclusion de la tôle d'acier non laquée, des plaques fibrociment non teintées et des produits d'étanchéité non protégés.

c : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits.

11.5 : Clôtures

a : Dispositions

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées. Les clôtures des propriétés bâties, si elles sont réalisées, répondront aux prescriptions suivantes :

- soit d'une barrière composée de lisses et poteaux bois ou ciments peints en teinte claire ; La hauteur maximale ne sera pas supérieure à **1,20 m**
- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre posé sur un support de même teinte ; La hauteur maximale ne sera pas supérieure à **1,80 m**
- Ces dispositions n'excluent pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,20m*) ou les piles de portail.
- Les parties maçonnées des clôtures tant sur rue qu'en limite séparative sont soumises aux dispositions imposées au **§11.2** ci-dessus.

b : clôtures existantes

- Les clôtures existantes non-conformes aux dispositions du **§a** ci-dessus pourront être réparées, modifiées ou prolongées à l'identique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs N, Na, Ng, Nh et Ns

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

Dans le secteur Nj

- Les aires de stationnement sont interdites.



ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

a : espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article **L 130.1** du Code de l'Urbanisme.

b : plantations à créer ou maintenir

- En cas d'indication graphique portée aux plans de zonage d'espace planté à réaliser ou maintenir, la réalisation de plantations sous forme de haie ou d'alignement d'arbres de haute tige est imposée.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE

CONTRAINTES ARCHITECTURALES (article UA 11§3)