



COMMUNE DE VILLERS-SAINT-SEPULCRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

3.1 REGLEMENT ECRIT



Approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Juillet 2018

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2025

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	6
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	74
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	83
LEXIQUE.....	89

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UB, UD** (dont UDa et UDb), **UE, UP, 1AUe, 1AUh, A, N** (dont NI).
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la Commune de Villers-Saint-Sépulcre.

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

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-25 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-26

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

Article R111-27

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.
- 2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle.
- 3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- 4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, ...
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme)
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3

DISPOSITIONS INSTITUTEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

La Commune de Villers-Saint-Sépulcre prendra ultérieurement les délibérations relatives au droit de préemption urbain, à l'édification des clôtures et au permis de démolir. Les dispositions ci-dessous seront donc complétées ultérieurement.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du, aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du , les divisions de terrains sont soumises à information à destination de la Commune.

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-6

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

4

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Véhicules électriques et Normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

5.1. Les zones urbaines**Article R151-18**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **UA** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités caractérisée par des implantations à l'alignement et des densités de construction élevées
- **UB** : zone urbaine de transition à dominante d'habitat présentant une mixité d'implantations et de densités (y compris l'OAP 2 rue de la Gare)
- **UD** : zone urbaine de type pavillonnaire correspondant à plusieurs lotissements. Elle intègre deux secteurs UDa et UDb où les densités bâties ne sont pas les mêmes.
- **UE** : zone urbaine à caractère économique
- **UP** : zone urbaine centrale destinée à accueillir l'ensemble des équipements publics communaux.

5.2. Les zones à urbaniser**Article R151-20**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU retient trois zones 1AU :

La zone **1AUB** du hameau de Hez (OAP n°2), correspond à une zone où les réseaux, en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone **1AUE** (OAP n°4) du présent règlement correspond à une zone de reconversion d'activités industrielles située à l'Est du bourg.

La zone **1AUh** (OAP n°1) du présent règlement correspond à une zone où les réseaux, en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le présent règlement.

5.3. Les zones agricoles

Article R151-23

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole pour laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est l'unique zone **A**.

5.4. Les zones naturelles et forestières

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle intègre plusieurs constructions isolées.
- **NI** : secteur naturel où l'utilisation du sol sera limitée aux installations de loisirs et aux équipements publics .
- **Ner** : secteur naturel d'implantation de panneaux photovoltaïques.

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1, L130-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les Eléments du paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques.
- **Les Interdictions de créer des accès sur certaines voies**
- **Les sentes piétonnes à conserver**

6.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des traits horizontaux de couleur rouge et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

La pièce 5.5 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des emplacements réservés du PLU de Villers-Saint-Sépulcre.

6.2. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)

Trame des espaces boisés classés : 

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L312-1 à L312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R222-21 à R222-24 ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

6.3. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel:  (haies à conserver)  (Mare ou aménagement hydraulique à conserver)

La pièce 5.5 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments du paysage naturel du PLU de Villers-Saint-Sépulcre.

6.4. Les interdictions de créer des accès sur certaines voies

Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité, certaines voies secondaires sont interdites aux nouveaux accès pour les constructions.

Trame des voies interdites aux nouveaux accès :   

La pièce 5.5 du PLU (Annexe au Règlement) répertorie ces voies.

6.5. Les sentes piétonnes à conserver

Le PLU permet de conserver une sente piétonne (article L151-38 du Code de l'Urbanisme). Cette sente est répertoriée dans la pièce 5.5.

6.6. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Trame des éléments de patrimoine:  (petit patrimoine à protéger)

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments de patrimoine bâti du PLU de Villers-Saint-Sépulcre.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés de voie, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 20 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation.

Article 7 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

La Commune de Villers-Saint-Sépulcre est soumise au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Thérain Aval approuvé en date du 13 octobre 2005.

Par ailleurs, selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la Commune :

- Un risque de retrait/gonflement des argiles,
- Un risque d'inondation par remontées de nappes.
- Un site pollué ou potentiellement pollué (SSP000787301 – IEP)

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, ainsi que la réalisation des études de sol nécessaires.

11

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

12

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Telles qu'elles sont cartographiées en annexe du P.L.U, cinq zones de présomption et de prescription archéologique sont présentes sur le territoire dont une zone de niveau 1, une zone de niveau 2 et trois zones de niveau 4.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 1 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 5000 m² doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 2 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 2000 m² doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 4 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doit être transmis au préfet de Région. L'importance et la densité des vestiges peuvent entraîner en fonction de l'impact de l'aménagement, des observations archéologiques importantes et/ou des prescriptions de modifications de projet.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à une partie du tissu urbain central et du centre ancien de la commune.

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées à l'alignement.

Elle correspond à une partie de la rue de la Place, de la rue du Beau Pignon et de la rue de Fresnoy.

La zone UA possède une vocation mixte. Habitat, services, commerces, activités y sont recensés.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de plancher
- les bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les établissements hippiques
- les parcs d'attraction
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.

ARTICLE UA 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à l'alignement soit par la façade soit par le pignon. En cas d'impossibilité technique de construire à l'alignement, les constructions devront être implantées en retrait d'un minimum de cinq mètres et il sera édifié à l'alignement un mur de clôture minéral (reprenant les caractéristiques des clôtures sur rue de l'article UA 5).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la surface de plancher de la construction initiale.

- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit contigües aux deux limites séparatives
- soit contigües à une limite séparative

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 15 mètres entre les habitations.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

Une dérogation à la règle est prévue dans les cas où les constructions dépassent déjà la limite d'emprise au sol fixée ci-dessus, ce pour autoriser une extension nécessaire à l'hygiène (salle de bain, WC) ou une véranda, à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 20 m².

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage en R+1+C.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UA 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « centre-bourg ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originaux.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les façades arrière et latérales doivent être conçues en harmonie avec les façades donnant sur voie.

Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques.

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

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois,

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Fenêtres

En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits. Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des vérandas.

Pour les annexes visibles de la rue, la pente de la toiture pourra être réduite à 15°.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont prosrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone. **Les panneaux translucides sont cependant autorisés, uniquement pour les bâtiments agricoles.**

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels (tuiles) utilisés localement (rouge-orangé, bleu ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

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

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins,
- ou de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives pourront être composées de plaques de béton à condition que ces dernières ne soient pas laissées brutes.

Divers

Pour les nouvelles constructions, les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UA 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

ARTICLE UA 7 STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement**.
En cas de nouvelle construction, comme en cas de réhabilitation/division/reconversion de bâti existant en habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage de commerce et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 50m²** de surface de plancher
- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables, à l'exception des bâtiments agricoles (qui n'ont donc pas de nombre de places dédiées).

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 100 m² de bureaux pour toute activité ou équipements.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Aucun accès direct ne pourra être réalisé sur les voies indiquées à cet effet sur le Règlement Graphique.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

Voies

La sente piétonne reliant l'impasse des Ocques au cimetière (se référer au Règlement graphique) sera préservée.

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

La voirie sera dimensionnée et devra disposer d'une largeur d'au minimum 5 mètres. Les impasses comporteront des raquettes de retournement.

ARTICLE UA 9 DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur avec une norme pour le débit fixée à 1 litre / seconde / hectare.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties bâties mixtes du tissu urbain du bourg de Villers-Saint-Sépulcre et du hameau de Hez.

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies.

Elle correspond principalement aux rues du Moulin, de la Gare, de Fresnoy au début de la rue de la Libération et à la rue de Hez.

Elle possède une vocation principale d'habitat.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de plancher
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les établissements hippiques
- les parcs d'attraction
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°2 : « Hameau de Hez » et OAP n°3 : « Rue de la Gare »).

ARTICLE UB 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre)

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°2 : « Hameau de Hez » et OAP n°3 : « Rue de la Gare »).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 15 mètres entre les habitations.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densité figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°2 : « Hameau de Hez » et OAP n°3 : « Rue de la Gare »).

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UB 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques (bois, torchis, zinc, ...)

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

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être enduits,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Annexes

Les garages visibles de la voie publique doivent avoir le même aspect que la construction principale.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente des toitures pourra être réduite à **12°** pour les bâtiments agricoles.

Les annexes ne sont pas soumises à une pente minimale.

Excepté pour les vérandas, les toitures des nouvelles habitations seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone. **Les panneaux translucides sont cependant autorisés, uniquement pour les bâtiments agricoles.**

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1m80.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, excepté en soubassement d'au maximum 50 cm.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins
- ou de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie.
- d'une haie d'essences locales

Les grillages souples sont interdits en clôture sur rue.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2m.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UB 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le reste des espaces laissés libres après l'implantation des constructions devra faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement (ci-dessous), toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction**. En cas de réhabilitation/division/reconversion de constructions existantes, ces mêmes dispositions sont mises en place.
- Constructions à usage de commerce et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 30m²** de surface de plancher
- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables, à l'exception des bâtiments agricoles (qui n'ont donc pas de nombre de places dédiées).

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 100 m² de bureaux pour toute activité ou équipements.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Aucun accès direct ne pourra être réalisé sur les voies indiquées à cet effet sur le Règlement Graphique.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

Voies

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

Les voiries nouvelles devront faire 8 mètres de large (2 chaussées de 2.5 mètres + 2 trottoirs de 1.5 mètres).

Les impasses devront être aménagées pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur (avec une norme pour le débit fixée à 1 litre / seconde / hectare).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux extensions pavillonnaires du tissu bâti du village (résidences privées, aménagements d'ensemble, lotissements).

Elle possède une vocation exclusive d'habitat.

Il apparaît que la Commune dispose de plusieurs typologies de zones urbaines pavillonnaires. Afin de mieux adapter le règlement écrit à chaque architecture, deux zones UD sont distinguées :

- **La zone UDa** qui comprend les constructions du lotissement derrière les murs, caractérisées par des parcelles de petite taille ($\approx 400m^2$) et par l'implantation des maisons en limites séparatives (accolement des constructions) ;
- **La zone UDb** qui englobe l'ensemble des autres opérations de lotissement pavillonnaire de Villers-Saint-Sépulcre : des constructions implantées en retrait de l'ensemble des limites du terrain d'implantation.

Les voies concernées sont notamment la rue des Orchidées, la rue de Montreuil, les impasses du Muguet et des Ocques, la rue de la Libération, celle de la Monturie, la rue de Nainval, et le lotissement des Fourrières.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UD 2.

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone sont :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- l'extension des habitations existantes,
- les annexes liées aux constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UD 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans toute la zone UD :

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UDa :

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Dans le secteur UDb :

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

Dans toute la zone UD :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas le recul initial et n'excède pas 30 m² de surface de plancher.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDa :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté sur les deux limites séparatives
- soit contigües à une seule limite séparative.

Dans le secteur UDb :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives ;
- soit contigües à une seule limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas 30% de la superficie
à usage

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UD 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques (bois, torchis, zinc)

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

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Annexes

Les garages visibles de la voie publique doivent avoir le même aspect que la construction principale.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente des toitures pourra être réduite à **12°** pour les bâtiments agricoles.

Les annexes ne sont pas soumises à une pente minimale.

Excepté pour les vérandas, les toitures des nouvelles habitations seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1m80.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, excepté en soubassement d'au maximum 50 cm.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins,
- ou de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie,
- d'une haie d'essences locales.

Les grillages souples sont interdits en clôture sur rue.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2m.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UD 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le reste des espaces laissés libres après l'implantation des constructions devra faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE UD 7

STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement (ci-dessous), toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction**. En cas de réhabilitation/division/reconversion de constructions existantes, ces mêmes dispositions sont mises en place.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Aucun accès direct ne pourra être réalisé sur les voies indiquées à cet effet sur le Règlement Graphique.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

Voies

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

Les voiries nouvelles devront faire 8 mètres de large (2 chaussées de 2.5 mètres + 2 trottoirs de 1.5 mètres).

Les impasses devront être aménagées pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur, avec une norme pour le débit fixée à 1 litre / seconde / hectare.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE possède une vocation économique.

Le périmètre de la zone UE intègre les bâtiments d'activité et la maison du dirigeant de l'entreprise.

Cette zone d'activités accueille l'entreprise « Delaunay », entreprise pérenne spécialisée dans l'acoustique industrielle.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UE 2.

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone sont :

- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation,
- les aménagements et constructions à usage d'habitation à condition qu'ils correspondent à des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

ARTICLE UE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées :

- en retrait d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des activités autorisées et leurs annexes n'excède pas 80% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 20 mètres au faîtage

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UE 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

ARTICLE UE 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

Le reste des espaces laissés libres après l'implantation des constructions devra faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces de stationnement doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m². Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE UE 7
STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement** ;
- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher** ;

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- Bâtiments à usage d'activités artisanales et industrielles : **1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher**.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

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

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 100 m² de bureaux pour toute activité ou équipements.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

Voies

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

ARTICLE UE 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur, avec une norme pour le débit fixée à 1 litre / seconde / hectare.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond à une partie du tissu urbain du village se caractérisant par l'accueil des services et des équipements de la Commune : salle polyvalente, école, bibliothèque, future mairie, ...

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées en retrait avec des architectures contemporaines et des emprises plus importantes que dans d'autres secteurs du bourg.

Elle correspond à une partie de la rue du Moulin et de la rue des Ecoles.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UP 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UP 2.

ARTICLE UP 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées dans la zone sont :

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

ARTICLE UP 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE UP 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

ARTICLE UP 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

ARTICLE UP 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

ARTICLE UP 7 STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

Voies

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

ARTICLE UP 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique, ...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB correspond à l'extension urbaine du hameau de Hez.

Elle correspond à la rue de Hez.

En zone 1AUB, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle possède une vocation d'habitat.

Dans ce secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce OAP du dossier de PLU (OAP n°2 : « Zone 1AUB »).

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de plancher
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les établissements hippiques
- les parcs d'attraction
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

ARTICLE 1AUB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole ou forestière, sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà existante, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière déjà existants.

ARTICLE 1AUB 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUB 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 15 mètres entre les habitations.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 20% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE 1AUB 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques (bois, torchis, zinc, ...).

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

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels,
- soit en matériaux destinés à être enduits,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois,

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Annexes

Les garages visibles de la voie publique doivent avoir le même aspect que la construction principale.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente des toitures pourra être réduite à **12°** pour les bâtiments agricoles.

Excepté pour les vérandas, les toitures des nouvelles habitations seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1,80 m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, excepté en soubassement d'au maximum 50 cm.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins
- ou de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie.
- d'une haie d'essences locales

Les grillages souples sont interdits en clôture sur rue.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE 1AUB 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le reste des espaces laissés libres après l'implantation des constructions devra faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE 1AUB 7 STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement (ci-dessous), toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement** et **1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction**. En cas de réhabilitation/division/reconversion de constructions existantes, ces mêmes dispositions sont mises en place.
- Constructions à usage de commerce et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher**

- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules

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

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUB 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Aucun accès direct ne pourra être réalisé sur les voies indiquées à cet effet sur le Règlement Graphique.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,

Voies

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

Les voiries nouvelles devront faire 8 mètres de large (2 chaussées de 2.5 mètres + 2 trottoirs de 1.5 mètres).

Les impasses devront être aménagées pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUB 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur (avec une norme pour le débit fixée à 1 litre / seconde / hectare).

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUer

La zone 1AUer se situe au Nord-Est du territoire communal. Elle est d'un seul tenant. Elle regroupe à l'heure actuelle deux entreprises ayant des activités relatives au recyclage et à la transformation de matériaux plastiques. Cette zone aura une vocation économique (pôle environnemental). Elle est susceptible d'accueillir un projet de production d'énergie solaire (centrale photovoltaïque).

En zone 1AUer, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Ce secteur est impacté par les dispositions du PPRI du Thérain Aval.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°4 : « Zone 1AUer »).

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

Un site pollué est identifié sur le plan de zonage. Cette pollution devra être prise en compte dans tout projet mis en œuvre sur la zone 1AUer afin de mettre en place toutes les mesures nécessaires à l'évitement ou la réduction des risques technologiques et sanitaires, en adéquation avec les articles L.556-1 A et suivants du Code de l'environnement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUer 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article 1AUer 2.

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone sont :

- les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation,
- les constructions et aménagements à usage d'habitation à condition qu'ils correspondent à des logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,
- les équipements nécessaires au projet de remblaiement de plans d'eau ou la restauration de zones humides, d'espaces naturels (ces équipements restent temporaires pour la durée du projet),
- l'extension, l'adaptation, la réfection des constructions existantes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU

ARTICLE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUer 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de volume et d'implantation des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°4 : « Zone 1AUer »).

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées :

- en retrait d'au moins 15 m par rapport à la route départementale n°620 .
- en retrait d'au moins 10 m par rapport aux voiries internes à la zone d'activités.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°4 : « Zone 1AUer »).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des activités autorisées et leurs annexes n'excède pas 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densité des constructions figurant dans la pièce n°4 du dossier du PLU (OAP n°4 : « Zone 1AUer »).

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 20 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE 1AUer 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

ARTICLE 1AUer 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le reste des espaces laissés libres après l'implantation des constructions devra faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces de stationnement doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m². Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE 1AUEr 7 STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement :

- Constructions à usage de bureaux : **1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.**
Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement
Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement
- Bâtiments à usage d'activités artisanales et industrielles : **1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.**
- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement, y compris pour les réhabilitations/reconversions/reconstructions.**

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUEr 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Voies

Les voies internes à la zone respecteront le schéma de principe de desserte figurant dans la pièce n°4 du PLU (OAP n°4 : « Zone 1AUer »).

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

ARTICLE 1AUer9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en oeuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur, avec une norme pour le débit fixée à 1 litre / seconde / hectare.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh correspond à un secteur non équipé de la Commune, retenu pour le développement futur de l'urbanisation, situé à l'intersection des rues de la Libération et de la Monturie. En zone 1AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle possède une vocation stricte d'habitat.

Elle se distingue par son intégration dans le périmètre actuellement urbanisé du bourg.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUh 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de vente,
- les bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts,
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les établissements hippiques,

- les parcs d'attraction,
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme,
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme,
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme,
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE 1AUh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seul l'habitat est autorisé.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de vocation figurant dans la pièce n°4 du dossier de PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

ARTICLE 1AUh 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUh 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée ne réduit pas le recul initial et n'excède pas 30 m²

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives ;
- soit contigües à une seule limite séparative.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excèdera pas 30% de la superficie de chaque parcelle créée.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densité des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE 1AUh 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux destinés à être recouverts,

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

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Annexes

Les garages visibles de la voie publique doivent avoir le même aspect que la construction principale.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les annexes ne sont pas soumises à une pente minimale.

Excepté pour les vérandas, les toitures des nouvelles habitations seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont prosrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1m80.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, excepté en soubassement d'au maximum 50 cm.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins
- ou de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie.
- d'une haie d'essences locales

Les grillages souples sont interdits en clôture sur rue.

Les murs et murets de clôture destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2m.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de traitement et abords des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

Au moins 30% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres doivent comporter au minimum un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise, le chèvrefeuille, le saule, ...

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE 1AUh 7 STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement (ci-dessous), toute tranche commencée est due.

Dans ce secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière stationnement figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

Nombre de places de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction.**

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUh 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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

Voies

Les voies internes à la zone respecteront le schéma de principe de desserte figurant dans la pièce n°4 du PLU (OAP n°1 : « Zone 1AUh »).

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

Les voiries nouvelles devront faire 5.5 mètres de large : une voie à sens unique et deux trottoirs. Les voies entrante et sortante de la zone devront faire 5 m de large.

ARTICLE 1AUh 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour une meilleure préservation des mares, il faudra suivre les prescriptions suivantes :

- Curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en Période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été, automne, curage par tiers tous les dix ans ;
- Maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune ;
- Taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée ;
- Aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux ;
- Création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes ;
- Pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Écrevisse américaine, Renouée du Japon...) ;
- Pas d'empoisonnement pour ne pas perturber l'équilibre de l'écosystème de la mare ;
- Pas de traitements phytosanitaires à proximité ;
- Enlèvement des déchets et acheminement vers une déchetterie.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

La zone agricole comprend tout ou partie des lieux-dits suivants :

- Le Clos du Planquet
- Les Clos Calons
- Les Vignes de Hez
- La Croix Radel
- Les Champs de Villers
- Sous les Rues
- La Justice
- La Couturelle
- Le Boulmet
- La Pierre aux Fées
- Le Cornouiller
- Le Mont de Hez
- Le Mont de Villers
- Le Muid
- La Viette
- L'Épine Roussel
- Lessart
- Les Cailloux de Villers
- Le Clos de Bulle
- Derrière les Murs
- Le Fond du Val
- Les Cailloux
- Les Sablons de Fresnoy
- Le Bois Métier
- Sous la Rue de Berthecourt
- La Monturie
- Les Fourrières
- La Croix de Fresnoy
- Le Fond de Nainval
- Les Novalles
- Le Fond de Hez
- La Ferme de Hez
- Le Plant de Villers
- Les Monts Soupes
- Babulotte
- Les Chanvrières
- Plant de Fresnoy

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article A2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitation

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant et dans la limite d'une seule construction par siège d'exploitation agricole.
- les bâtiments annexes et extensions (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et à moins de 20 m des constructions à usage d'habitation.

Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole,
- le stockage en cuve verticale,
- les abris pour animaux,
- l'extension des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles existants,
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement,
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole,
- le camping à la ferme dans la limite de six emplacements par exploitation agricole et à durée de trois mois par an.

Autres occupations et utilisations du sol

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

RTICLE A 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE A 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Hauteur des constructions

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+C.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur maximale, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sera favorisée la consultation de la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originaux.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels locaux,
- soit en matériaux destinés à être enduits,
- soit en matériaux écologiques (bois, torchis, zinc,...)

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

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être enduits,

- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois.

Le bardage est néanmoins autorisé pour tous les bâtiments existants dans la zone.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits. Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal, sauf pour le cas des toits terrasses et des vérandas.

La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente des toitures pourra être réduite à **12°** pour les bâtiments agricoles.

Les annexes ne sont pas soumises à une pente minimale.

Excepté pour les vérandas, les toitures des nouvelles habitations seront faites de tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques, ou bien en ardoise de teinte bleue. Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangé. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone. **Les panneaux translucides sont cependant autorisés.**

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1m80.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2m.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE A 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés figurant sur le Règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres sont repérés sur le Règlement graphique au titre de l'article L151-23. Ces haies et alignements d'arbres doivent être entretenus, préservés, conservés en l'état et remplacés par des essences similaires. Des trouées ponctuelles nécessaires au passage des engins agricoles sont autorisées.

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya...) est interdite.

ARTICLE A 7

STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

Voies

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

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

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité

(250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en oeuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas **VOCATION GENERALE DE** les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent. Elle intègre notamment un périmètre de ZNIEFF de type 1, présent sur le Bois Lagache.

Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire de Villers-Saint-Sépulcre : Bois Lagache, Bois de Hez, Bois de Beauventre, le fond du Val au sud de Villers-Saint-Sépulcre, et la Vallée du Thérain au Nord-est du territoire communal.

La zone Naturelle intègre plusieurs constructions isolées notamment au Nord du hameau de Hez.

La zone N comprend :

- un secteur Nl correspondant à un espace situé le long de la RD 620 en sortie de village, en allant vers la zone d'activités, occupé par les équipements sportifs de la Commune.
- un secteur Ner correspondant à une zone naturelle d'implantation de panneaux photovoltaïques

Ce secteur est concerné par le PPRI du Thérain Aval.

Concernant les risques, il faudra se référer à la p.17 (LA COMMUNE FACE AUX RISQUES) des Dispositions générales du présent Règlement.

Un site pollué est identifié sur le plan de zonage. Cette pollution devra être prise en compte dans tout projet mis en œuvre sur la zone N afin de mettre en place toutes les mesures nécessaires à l'évitement ou la réduction des risques technologiques et sanitaires, en adéquation avec les articles L.556-1 A et suivants du Code de l'environnement.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

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

Dans toute la zone sauf le secteur NL :

Ne sont admis que :

- La gestion et l'entretien des constructions existantes,
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,
- Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires, à condition d'une remise en état après travaux,

- Les équipements nécessaires au projet de remblaiement de plans d'eau ou la restauration de zones humides, d'espaces naturels (ces équipements restent temporaires pour la durée du projet),

Projet de création d'espaces humides ou de restauration d'espaces naturels :

Pour les besoins de projets de remblaiement de plans d'eau issus d'anciennes carrières, avec pour but de créer, ou de restaurer, des zones humides, ou de nouveaux espaces naturels, il est autorisé au sein de la zone N la possibilité de mettre en place les équipements nécessaires à l'acheminement des matériaux et outils, engins, nécessaires à ces opérations et ce uniquement pendant la durée des projets.

Le cas échéant, avant la réalisation des opérations, un état des lieux sera réalisé sur les terrains concernés pour l'implantation de ces équipements conjointement avec les propriétaires des terrains concernés et la commune de VILLERS-SAINT-SEPULCRE. Les surfaces de terrains utilisées pendant ces opérations seront remises en l'état à l'issue de ces opérations.

Dans le secteur NI et Ner :

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

ARTICLE N 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges de la rivière du Thérain et de ses affluents.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

ARTICLE N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le bardage est autorisé pour tous les bâtiments existants dans la zone.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier, à l'exception des annexes et des extensions.

Toitures :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et devront être noirs ou présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

ARTICLE N 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés figurant sur le Règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres sont repérés sur le Règlement graphique au titre de l'article L151-23. Ces haies et alignements d'arbres doivent être entretenus, préservés, conservés en l'état et remplacés par des essences similaires. Des trouées ponctuelles nécessaires au passage des engins agricoles sont autorisées.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Il est recommandé de se référer au guide du CAUE en annexe.

ARTICLE N 7

STATIONNEMENT

Pour compléter les prescriptions ci-dessous, il faudra se reporter aux dispositions générales, article 7 (p.16) du présent Règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Stationnement vélo

Il sera prévu pour chaque nouvelle opération de construction :

- 1 place pour 5 logements dans le cadre de l'habitat ;
- 1 place pour 100 m² de bureaux pour toute activité ou équipements.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

Voies

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

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

ARTICLE N 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

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

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 cm de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989,

req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;

-les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un ilot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.