

**DEPARTEMENT DE L'OISE**

**Commune  
D'Orvillers-Sorel**

**ELABORATION  
DU P.L.U.**

**REGLEMENT  
Modification n° 1 du  
PLU**

**B&R ingénierie Picardie  
97 Route de Calais  
Zone artisanale  
60112 Troissereux**

**Date :**  
Février 2008

Modification n°1 du  
PLU en date du :



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB .....	19
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>27</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	28
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	36
CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....	42
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>45</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	46
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>53</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	54
ANNEXE 2 .....	62
LEXIQUE.....	62

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

---

## ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### **I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme**

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n<sup>o</sup>76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur et du Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- 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 n°95-21 du 9 janvier 1995 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.

## **III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

## **IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendue public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

---

## ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### ***DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** : sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : Cette zone correspond au tissu urbanisé ancien de la commune de Orvillers-Sorel
- **La zone UB** : Cette zone correspond au tissu urbanisé pavillonnaire de la commune de Orvillers-Sorel

**2 - Les zones à urbaniser** : sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone AU** : Zone non équipée réservée à une urbanisation future. Elle comprend deux sous secteurs :
  - **1AU** : destinée à être urbanisée dans un futur proche
  - **2AU** : destinée à être urbanisée à long terme. Zone qui nécessitera une modification voire une révision du document pour être ouverte à l'urbanisation

**3 - Les zones agricoles** (zone A) : Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

**4 - Les zones naturelles et forestières** (zone N) : Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.

Le secteur **Ns** comprend des terrains naturels à vocation d'accueillir des installations de sport, de tourisme et de loisirs.

**Les emplacements réservés (E.R)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés au plan de zonage.

**Les terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur le plan de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

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

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.  
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.  
Article 4 : Desserte par les réseaux.  
Article 5 : Caractéristiques des terrains.  
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.  
Article 9 : Emprise au sol des constructions.  
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.  
Article 11 : Aspect extérieur des constructions.  
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

## **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

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

---

## ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

---

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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

---

## ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

---

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

---

## ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

---

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

---

## ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

---

- **Clôtures** : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.
- **Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

- **Vestiges archéologiques :**

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.



Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.  
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.  
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.  
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Les espaces boisés classés doivent rester boisés. Il sont soumis au règlement des espaces boisés classés.**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**TITRE II - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UA correspond au centre historique aggloméré existant, à vocation d'habitat, de services et de commerce.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front de rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UA2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole sauf celle autorisées à l'article UA2,
- Les industries, les entrepôts
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UA2

#### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.

### Sont autorisés sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- L'extension, la restauration ou la construction de bâtiments à usage agricole à la condition :
  - qu'ils n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage,
  - qu'ils respectent les distances imposées par la législation en vigueur,
  - qu'ils soient liés à une exploitation déjà existante dans la zone UA.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les commerces et services de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie**

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, toute réhabilitation ou tout changement de destination à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordé au réseau public.

### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, toute réhabilitation ou tout changement de destination à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipé d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif est existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet à usage de logement ( construction, réhabilitation ou changement de destination) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, toute réhabilitation ou tout changement de destination, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute nouvelle construction, réhabilitation, ou changement de destination, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 200 m<sup>2</sup> devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions, réhabilitations ou changements de destinations à usage d'habitation doivent être implantées façade sur rue principale : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait compris entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou constructions de bâtiments agricoles ou d'élevages.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.
- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe)

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 9 mètres au faîtage des toitures (R +1 + C). Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur est portée à 12 mètres avec possibilité de dépassement pour des raisons techniques ou fonctionnelles (élévateur, boisseau de chargement ou autre structure verticale).

La hauteur principale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La règle définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une commission présidée par le Maire et formée au sein du conseil municipal statuera en cas de situation litigieuse.

Les constructions nouvelles, les réhabilitations et le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes.

#### 1. Matériaux, façades :

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle type « Bacacier »
- Les vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

#### 2. Les percements en façade

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments agricoles, une pente à partir de 12° est autorisée.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite, sauf la tôle type Bacacier.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m<sup>2</sup>.

### 4. Les percements en toiture

seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

### 5. Les antennes

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes ( parabole, râteau, mât...), ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. En cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être intégrées au mieux dans le paysage environnant par l'adoption d'un matériel de taille minimale et de couleur adaptée.

### 6. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

### 7. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.



### Les clôtures sur rues, seront constituées :

Les murs de clôture sur rue, constitués de pierre calcaire ou de brique en terre cuite de couleur rouge doivent être conservés et rénovés à l'identique.

En cas d'impossibilité technique de conserver ou de rénover ces éléments ou dans le cas d'une nouvelle clôture, les clôtures sur rue pourront être composées des éléments définies ci-dessous :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, soit d'un treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera au maximum de 2 mètres, comptés à partir du sol situé au niveau de la rue. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les plaques de béton ainsi que les palissades sont interdites pour la réalisation des clôtures sur rue.

Les clôtures sont désormais soumises à déclaration préalable en vertu des dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Novembre 2016.

### En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive..
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est autorisée à condition qu'elles soient enduites.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

### **Pour les éléments à préserver**

Les règles suivantes sont à observer :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment.
- mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## **ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagées dans la propriété.

Pour toute réhabilitation ou changement de destination à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement, aménagées dans la propriété.

Pour les constructions à usage d'habitation collective 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction avec, au minimum, une place par logement.

Pour les constructions à usage de services et commerces, il sera réalisé au minimum 4 places de stationnement jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, puis une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> additionnelle.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre, arbuste ou massif végétal tous les 200 m<sup>2</sup>.

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Elle correspond au tissu urbain pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités, et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou les équipements.

Cette zone s'est construite autour du noyau ancien. Le tissu est moins dense, essentiellement constitué des pavillons assis au cœur de parcelles de tailles variables.

### *SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UB2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article UB2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article UB2.
- Les commerces et services, sauf ceux autorisés à l'article UA2
- Les industries, les entrepôts

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- L'extension, la restauration ou la construction de bâtiments à usage agricole à la condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage, et qu'ils respectent les distances imposées par la législation en vigueur.
- Les commerces et services de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Ladite voie ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie**

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif est existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute nouvelle construction, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 200 m<sup>2</sup> devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées façade sur rue avec un retrait compris entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou constructions de bâtiments agricoles ou d'élevages

Les ouvrages enterrés peuvent être admis par exception à partir de l'alignement (garages, rampes d'accès cuves, .....)

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise (inférieure à 20m<sup>2</sup>) d'une construction existante.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes : garages, abri de jardin.

Une distance de 8 mètres minimum devra être respectée entre les façades des bâtiments d'habitation comportant des ouvertures.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (R+1+C). Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur est portée à 12 mètres avec possibilité de dépassement pour des raisons techniques ou fonctionnelles (élévateur, boisseau de chargement ou autre structure verticale).

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une commission formée au sein du conseil municipal et présidée par le Maire statuera en cas de situation litigieuse.

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

### **Dispositions particulières**

1. Matériaux, façades :
  - Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,
  - Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle type Bacacier.
- Les vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

## 2. Les percements en façade

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

## 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments agricoles, une pente à partir de 12° est autorisée.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite, sauf la tôle type Bacacier.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m<sup>2</sup>.

## 4. Les percements en toiture

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

## 5. Les antennes

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes ( parabole, râteau, mât...), ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. En cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être intégrées au mieux dans le paysage environnant par l'adoption d'un matériel de taille minimale et de couleur adaptée.

## 6. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.



Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

#### 7. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

##### Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera limitée à 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les plaques de béton ainsi que les palissades sont interdites pour la réalisation des clôtures sur rue.

##### En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive.
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est autorisée à condition qu'elles soient enduites.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

## **ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété.

Pour toute réhabilitation ou changement de destination à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement, aménagées dans la propriété.

Pour les constructions à usage d'habitation collective 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction avec, au minimum, une place par logement.

Pour les constructions à usage de services et commerces, il sera réalisé au minimum 4 places de stationnement jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, puis une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> additionnelle.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions entre les voies et les façades et maintenus libres de clôture seront semés de gazon.
- Les parties non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par 200m<sup>2</sup> d'espaces non construit.
- Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.  
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

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

#### **ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les commerces et services sauf ceux autorisés à l'article AU2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article AU2,
- Les activités industrielles,
- L'hôtellerie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

#### **ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.

### Sont autorisées sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les activités de commerces et de services, sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage et dont la SHON ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AUH 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

#### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

### **ARTICLE 1AUH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif est existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **b) Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute autre construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AUH 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute nouvelle construction, sans pour autant fixer une surface minimale, une zone d'au moins 200 m<sup>2</sup> devra être libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées à l'assainissement.

### **ARTICLE 1AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées façade sur rue, avec un retrait compris entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

## **ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.
- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

## **ARTICLE 1AUH 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE 1AUH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AUH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une commission formée au sein du conseil municipal et présidée par le Maire statuera en cas de situation litigieuse.

## Dispositions particulières

### 1. Matériaux, façades :

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle type Bacacier,
- Les vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

### 2. Les percements en façade

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures sur la commune (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite, sauf la tôle Bacacier.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m<sup>2</sup>.

### 4. Les percements en toiture

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.



## 5. Les clôtures

Les clôtures prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

### Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

### En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive.
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est autorisée à condition qu'elles soient enduites.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

## 6. Les antennes

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes ( parabole, râteau, mât...), ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. En cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être intégrées au mieux dans le paysage environnant par l'adoption d'un matériel de taille minimale et de couleur adaptée.

## 7. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

### **ARTICLE 1AUH 12 : STATIONNEMENT**

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé 3 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété dont une couverte. Pour les autres constructions liées aux activités, services, artisanat, il est tenu de prévoir une place par emploi et pour les professions comme libérales recevant du public : 6 places pour 500m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les constructions à usage d'habitation collective** 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction avec, au minimum, une place par logement.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs.

### **ARTICLE 1AUH 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions, entre la voie publique et les façades, maintenus libres de clôture seront semés de gazon et doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre, arbuste ou massif végétal tous les 200 m<sup>2</sup>.

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

Les parties non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par 100m<sup>2</sup> d'espaces non construit.

Pour les groupes d'habitation ou d'aménagement de lotissement il sera obligatoire d'aménager une surface minimum de 10% de l'unité foncière.

## **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 14UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.  
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1A Ue**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

- Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'accueil d'activités artisanales et de bureaux

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

#### **ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels en front à rue,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article 2,
- L'hôtellerie,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.
- L'industrie...

#### **ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition d'être directement liés à l'aménagement paysager des espaces non construits, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les établissements à caractère artisanal ou de services, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement susceptible de les accueillir.
- les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AUE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers sous peine d'inconstructibilité du terrain.

Ladite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées des décrets et circulaires d'application relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

### **ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **a) eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif est existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigé.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **ARTICLE AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

### **ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autres que les équipements d'intérêt général doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Le retrait appliqué sera de :

- Retrait = Hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, ....).

### **ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que soit respectées :

- Retrait = Hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 6 m en cas de vue directe,
- Retrait = Hauteur/2 à l'égout du toit ou l'acrotère avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

### **ARTICLE 1AUE 9: EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et leurs annexes ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

Sur un terrain en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des normes suivantes :

La hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 10,00 m et la hauteur prise en aval 13,00 m.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

## **ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une commission formée au sein du conseil municipal et présidée par le Maire statuera en cas de situation litigieuse.

### **Matériaux, façades :**

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle type Bacacier,

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

### **Les couleurs**

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant

### **Les clôtures seront constituées :**

- Coté voie, d'un mur bahut compris entre 0.5 de 1 m de hauteur, surmonté d'une grille, hauteur totale 2 m,
- entre parcelles, d'une clôture grillagée et végétalisée, hauteur maximum 2,00m.
- Les pourtours de la zone artisanale seront plantés de deux rangées végétales alternant arbres de haute tige et buissons/haie d'essences locales.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

### **Antennes**

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture./ Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.



### Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### **ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT**

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

Les normes de stationnement :

*Bureaux et locaux professionnels* : à partir de 75 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> au-delà de la première tranche de 75 m<sup>2</sup>,

*Activités/ Commerces/ Etablissement de santé*: 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON,

*Salle de spectacle ou de réunion* : 1 place pour 10 places assises.

### **ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les parcs de stationnement recevront un traitement paysager végétal. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, aires de stockage.

Lorsque les parcs de stationnement, aires d'évolution excèdent une superficie de 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des écrans végétaux. L'utilisation de Thuyas, Cyprès et autres conifères est interdite.

## ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

### **ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

# CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 2 A U

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes.

### *SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

### *SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

#### **ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées façade sur rue, avec un retrait compris entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur au moins une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.
- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres dans le cas d'une construction avec vue directe et 3 mètres pour un mur sans vue directe.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 9: EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Non réglementé

## ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il est égal à 0

#### ***RAPPELS ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.  
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

**TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article A2,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,
- Les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement,
- L'hôtellerie, l'hébergement y compris les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article A2,
- Les abris fixes ou mobiles utilisés comme habitation.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions d'habitation directement liées aux activités agricoles dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON;
- Les affouillements ou exhaussement lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques et pour les constructions autorisées,
- Les ouvrages les équipements techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage.
- les abris non maçonnés pour le bétail
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...)

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès et voirie**

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation. En cas d'impossibilité, les captages, forages ou puits particuliers sont autorisés à condition que les prescriptions de l'article R111.10 du code de l'urbanisme et l'article 10 du RSD soient respectées (condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées).

#### **2. Assainissement**

##### *a) Eaux pluviales*

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire d'au moins la moitié des eaux pluviales.

##### *b) Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif est existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- En dehors des zones non aedificandi
- avec un retrait d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la RD17 pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions ;
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à toute autre type de voie publique ;

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Dans le cas de constructions non contiguës, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 7 m, pour les autres constructions, elles ne doivent pas excéder 12 mètres à l'égout de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur peut être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, justifié par des raisons fonctionnelles, peut être autorisé pour les constructions à usage d'activités, notamment pour le stockage.



## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

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

### **Dispositions particulières**

#### **1. Volume et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

#### **2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :**

##### **Constructions à usage d'activités agricoles et bâtiments annexes :**

Les toitures terrasses sont interdites. Les matériaux utilisés devront être de teinte tuile brunie ou bleu schiste.

##### **Constructions à usage d'habitation :**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45°, compté par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf la tôle de type Bacacier.

##### **Les percements en toiture pour les constructions à usage d'habitation :**

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

##### **Les percements en toiture pour les autres constructions:**

Ils seront constitués par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Les tôles translucides sont autorisées.

Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

### 3. Façades et matériaux pour les constructions d'habitation

- Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents de ceux des façades respectant eux aussi le caractère des lieux environnants,
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits, sauf la tôle de type Bacacier.
- Les vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit.

### 4. Façades et matériaux pour les autres constructions

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,
- L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

### 5. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 6. Clôtures :

Dans le cas des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures en treillis soudé sont autorisées, sauf pour les constructions à usage d'habitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

#### 8. Les antennes

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes ( parabole, râteau, mât...), ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. En cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être intégrées au mieux dans le paysage environnant par l'adoption d'un matériel de taille minimale et de couleur adaptée.

#### 9. Les couleurs

- Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant

### **Pour les éléments à préserver**

Les règles suivantes sont à observer :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment.
- mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales ;

2. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant et formant un écran.

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Non réglementé.

#### ***RAPPEL ET OBLIGATIONS***

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.  
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

**TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone est constituée par des 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 comprend un secteur N1 qui a vocation à accueillir des installations d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme comme mentionné à l'article 13.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les industries, les commerces, les bureaux,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à destination agricole,
- Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ou de loisir.

#### **Rappel**

Le défrichement n'est pas autorisé dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans la zone N, sont autorisés :**

- Les affouillements ou exhaussements lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment concernant les voiries et les réseaux divers.
- Pour les constructions existantes, la reconstruction à l'identique.
- Les abris non maçonnés pour animaux

##### **De plus, Sous Secteur N1, sont autorisés :**

- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,

- Les constructions liées à ces activités de loisirs, les équipements de loisirs sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage ;

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique. La dite voie ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

##### **▪ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituer au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés et qui est précisé dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Lorsque le réseau collectif est existant :

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être enterrés.

En règle générale, les réseaux électrique, téléphonique et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation du réseau.

## **ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le



passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la zone N, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Toutefois, la hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée.

Elle est fonction des nécessités techniques justifiées d'utilisation et de la protection des paysages.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une commission formée au sein du conseil municipal et présidée par le Maire statuera en cas de situation litigieuse.

### **Dispositions particulières**

#### 1. Volumes :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

#### 2. Matériaux, façades :

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal ;
- Toutefois, les murs pignons peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons en brique par exemple) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle de type Bacacier ;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale ;
- En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (vérandas, etc...) sont autorisées ;
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes ;
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, si elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

### 3. Les percements en façade

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles. A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 4. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures seront à deux versants. Les pentes respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures sur la commune (de type tuiles, de type ardoises ou matériaux similaires, par leur taille, leur aspect et leur teinte). La toiture en tôle est interdite sauf la tôle de type Bacacier.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m<sup>2</sup>.

### 5. Les percements en toiture

Ils seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine), soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

### 6. Les clôtures

- Les clôtures prennent place dans l'environnement et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive.
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

### 7. Les antennes

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes ( parabole, râteau, mât...), ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées. En cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être intégrées au mieux dans le paysage environnant par l'adoption d'un matériel de taille minimale et de couleur adaptée.

### 8. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE et approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

### **Pour les éléments à préserver**

Les règles suivantes sont à observer :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment.
- mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces laissés libres de toute construction ou/et de surfaces imperméabilisées devront représenter 50% au moins de la surface totale de l'unité foncière.

Les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les arbres de hautes tiges devront être d'essence locales.

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

##### **Dans la zone N et le secteur N1 :**

Non réglementé.

# ANNEXE 2

## LEXIQUE

### Définition des diverses terminologies

#### A ABRI DE JARDIN

L'abri de jardin est une construction installée dans le jardin dont l'emprise au sol ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur.

#### B ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

#### C BATIMENT ANNEXE

Est qualifié de bâtiment annexe, toute construction non destinée à l'habitation sise sur un même terrain qu'une construction d'habitation, et de SHON supérieure à 5 m<sup>2</sup> mais inférieure à 50% de la SHON du bâtiment principal.

#### D COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette)}$$

#### E EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

## *F EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE*

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules motorisés) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

## *G EXHAUSSEMENT DE SOL*

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m carrés et si sa hauteur excède 2 m.

## *H SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE*

La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1. dans certaines limites :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

3. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

## *I VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)*

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution,...