

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

## COMMUNE D'HONDAINVILLE

### OISE (60)

05 - Règlement  
Version approbation





## Sommaire

|  |    |
|--|----|
| NOTICE D'UTILISATION.....  | 4  |
| PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....  | 7  |
| PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....                      | 18 |
| <b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....                | 19 |
| <b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....                | 30 |
| <b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....                | 42 |
| PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....                  | 50 |
| <b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b> .....               | 51 |
| PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....                     | 60 |
| PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES<br>..... | 70 |
| ANNEXES.....   | 82 |

# NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

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

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

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

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

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

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

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

### **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 soumises à des conditions particulières.

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

**Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

**Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles.

**Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7** : Implantation 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** : Gestion du stationnement.

**Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Article 14** : Coefficient d'occupation du sol.

**Article 15** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

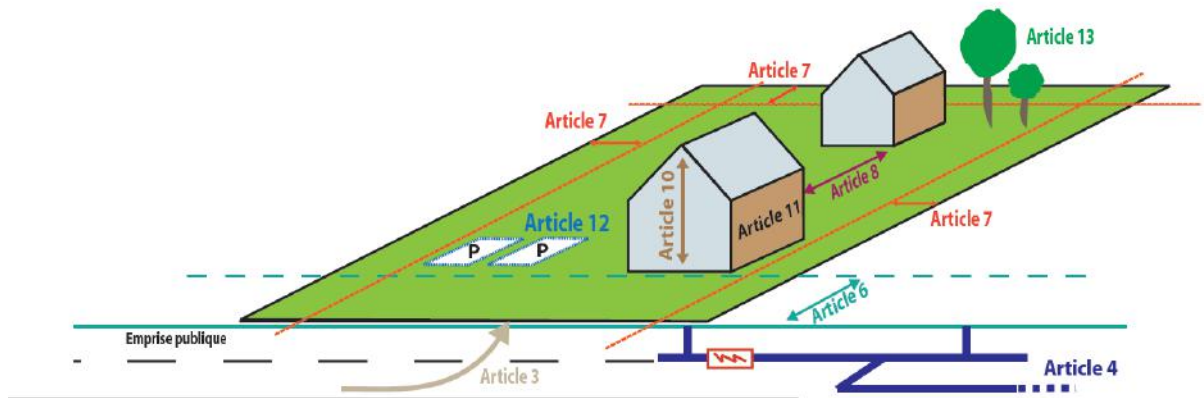
**Article 16** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

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

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

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'Hondainville.

## ARTICLE 2

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

---

#### **2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R.111-2** : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».



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

- 1°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- 2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.
- 4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

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

### **2.4.1. Sursis à statuer.**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### **2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

#### **2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.**

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

**Article L.123-1-12** : Localisation des aires de stationnement.

**Article L.123-1-13** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

Campings : R.111-41 à R.111-43.

#### **2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L.111-3** : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

### ARTICLE 3

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

#### **3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **UA** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités
- **UB** : zone urbaine mixte
- **UE** : zone d'activités (UEi : zone d'activités soumise à un risque d'inondation)

#### **3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **1AUe** : zone à urbaniser à vocation économique

#### **3.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III délimitées au plan par l'indice A.**

-**A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol

#### **3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV.**

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ni** : correspond à un secteur soumis à un risque d'inondation
- **NI** : correspond à un secteur de loisirs en zone naturelle
- **Nj** : correspond à un secteur naturel planté et fonds de jardins

#### 4.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).



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

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

#### 4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

#### **4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.


Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante : 

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.4. Emplacement réservé.**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

#### ARTICLE 5 EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### ARTICLE 6 TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

#### ARTICLE 7 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

---

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8  
ADAPTATIONS MINEURES

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 9  
CLOTURES

---

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 10  
INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

---

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11  
RAVALEMENTS

---

Les ravalements sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles R422.2 et suivants du code de l'urbanisme

ARTICLE 12  
PERMIS DE DEMOLIR

---

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

**L.421-3** : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

**L.421-6** : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

## ARTICLE 13

### ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 13

---

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),
- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de la surface de plancher avant l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

## ARTICLE 14

### LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque de cavités,
- Un risque d'inondation par remontées de nappes.

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

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

Les dispositions du PPRI s'imposant au règlement du PLU, lorsque la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Thérain aval, le règlement renvoie le pétitionnaire à consulter le règlement du PPRI joint en annexe du PLU, au sein des servitudes d'utilité publique.



La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

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

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

## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA : Zone urbaine centrale

- centre historique et ses extensions
- favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activités)

## ARTICLE UA 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées en UA2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA2
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE UA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède par 100 m<sup>2</sup>
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

### ARTICLE UA 3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

### 3.2 Voies

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

## ARTICLE UA 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement

##### a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

##### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

#### *4.3 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

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

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

#### ARTICLE UA5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu de la rue de la Mairie. Pour toute nouvelle construction d'habitation, la façade principale devra être parallèle à la voirie qui la dessert.

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

Pour les annexes, cette bande est relevée à 40 mètres.

Dans la bande des 25 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions seront :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 6 mètres minimum. Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes (Les annexes des habitations peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.)
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

#### ARTICLE UA7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une **marge minimale de 3m.**

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

#### ARTICLE UA 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres.**

#### ARTICLE UA 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

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

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées n'excède pas **60% de la superficie constructible totale de l'unité foncière.**

## ARTICLE UA 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **12 mètres au faîtage (R+1+C)**.

Pour les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abris de jardin, bûcher,...), la hauteur ne peut excéder **4,5 mètres au faîtage**.

## ARTICLE UA 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice. Ces prescriptions sont consultables en mairie.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

#### Aspect

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

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.



Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons (la largeur du bâtiment sera inférieure aux 2/3 de la longueur).

### Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Les joints creux ou saillants sont interdits.

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

### Baies

Les baies seront plus hautes que larges (L =1 x H = 1,4 minimum)

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou une dalle flottante.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0,20m par rapport au niveau de la voie publique qui dessert la construction. Les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

### Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et les tonalités utilisées dénuées d'agressivité.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

### Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

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

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m<sup>2</sup>), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement à la voie.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

### Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

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

### Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et avec les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.

En cas de clôture basse (mur-bahut), la hauteur maximale est de 0,80 m, la partie supérieure peut être constituée par une haie et un grillage.

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

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

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

#### Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

## ARTICLE UA 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### *12.1 Principes*

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

#### *12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage industriel : **1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'entrepôts : **1 place de stationnement par tranche de 350m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.

- Constructions à usage d'activités hôtelières: **1 place par chambre**, et **1 place par tranche de 10m<sup>2</sup>** de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

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

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

### *12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes*

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

### *12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés*

*Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.*

## ARTICLE UA 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une

attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

#### ARTICLE UA 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE UA 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### ARTICLE UA 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB : Zone urbaine mixte (ancien UD au POS)

La zone UB est en partie concernée par une OAP, dont le périmètre est défini sur le plan de zonage.

La zone UB est concernée par une zone non-aedificandi, avec un recul de 75 mètres minimum depuis l'axe de la RD 12 au niveau du lotissement Le Parc.

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées en UB2
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE UB 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt existantes, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- l'extension des constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

## ARTICLE UB 3

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD12.

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

### 3.2 Voies

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

Pour les lotissements à usage d'habitation, la largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8m.

## ARTICLE UB 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Assainissement

##### a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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



## b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

### 4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

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

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

---

## ARTICLE UB5

### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé.

## ARTICLE UB 6

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Pour toute nouvelle construction d'habitation, la façade principale devra être parallèle à la voirie qui la dessert.

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

Dans le cas de l'implantation le long de la RD12, le long de la RD 89 et pour les annexes, **cette bande est augmentée à 40 mètres.**

**Dans la bande des 25 (ou 40) mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement, les constructions seront en retrait de 6 mètres minimum.** Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 20m de l'emprise de la RD 12 et de la RD 89.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial
- aux extensions, réparation ou modification d'une habitation existante

## ARTICLE UB7

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à en limite séparative, soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Les annexes peuvent être édiflées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux adaptations, réfections, extensions de constructions existantes.

#### ARTICLE UB 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 6 mètres**.

#### ARTICLE UB 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excède pas **30% de la superficie constructible de l'unité foncière**.

#### ARTICLE UB 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **11 mètres au faîtage (R+1+C pour les habitations)**.

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

#### ARTICLE UB 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église inscrite monument historique s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice. Ces prescriptions sont consultables en mairie.

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

### Aspect

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

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

### Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

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

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

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

Les joints creux ou saillants sont interdits.

### Baies

Les baies seront plus hautes que larges ( $L = 1 \times H = 1,4$  minimum).

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou une dalle flottante.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0,20m par rapport au niveau de la voie publique qui dessert la construction. Les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

### Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes et les tonalités utilisées dénuées d'agressivité.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium doivent respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

### Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

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

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants, à l'exception des annexes adossées à une construction existante.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

A l'exception des vérandas, les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m<sup>2</sup>), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement à la voie.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

### Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Pour un garage accolé ou une extension d'habitation en pignon d'un bâtiment existant, les pentes des toitures devront être identiques à celles du bâtiment existant, excepté pour les vérandas.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre), s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

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

### Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et avec les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.

En cas de clôture basse (mur-bahut), la hauteur maximale est de 0,80 m, la partie supérieure peut être constituée par une haie et un grillage.

Les clôtures sur rue constituées de murs en pierre ou moellons calcaires auront les joints beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres. Les joints creux ou saillants sont interdits.

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

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

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

*12.1 Principes*

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

*12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60m<sup>2</sup>** de surface de plancher, avec au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

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

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

*12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes*

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

#### 12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

*Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.*

#### ARTICLE UB 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les espaces libres, destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

#### ARTICLE UB 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE UB 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;



- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### ARTICLE UB 16

#### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE : Zone d'activités

UEi : Secteur d'activités situé dans le périmètre du PPRI.

Compte tenu de sa situation (inscrit dans la zone « rouge clair » du PPRI Thérain aval, point de captage, passage de la rivière, milieu naturel sensible), le développement de la zone UEi n'est pas souhaitable. Par ailleurs, les activités autorisées devront être strictement compatibles avec le milieu naturel environnant.

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE UE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UE, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la transformation ou le changement de destination des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente), artisanal, industriel, de bureau, sous réserve que les activités visées ci-dessus :
  - ne soient pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants (risques d'incendie ou d'explosion, fumée, poussière, pollutions diverses,...)
  - soient compatibles avec la circulation de la RD 12 (sécurité des accès, gêne pour la circulation,...)
  - en plus, dans le secteur UEi : n'augmentent pas l'emprise au sol, ne créent pas de surfaces habitables, n'augmentent pas notablement la population exposée, ne créent pas d'installations classées nouvelles, n'aggravent pas le risque d'inondation, n'augmentent pas les risques de nuisances ou de pollution (issu du PPRI).

En plus, dans le secteur UEi :

- la reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (issu du PPRI)
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent PLU, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée (issu du PPRI)
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, en une seule fois et sous réserve de respecter les conditions suivantes (issu du PPRI) :

- améliorer les conditions d'hygiène ou de confort,
  - ne pas excéder une surface de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux,
  - que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la côte de la crue de référence.
- l'extension nécessaire à l'aménagement de niveaux d'attente des secours, des constructions existantes à usage d'activités industrielles, commerciales ou agricoles, en une seule fois et sous réserve de respecter les conditions suivantes (issu du PPRi) :
- ne pas excéder une surface de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - de se situer au-dessus de la côte de référence.

### ARTICLE UE3

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD12.

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

Dans la zone UE, en dehors du secteur UEi, aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux qui bordent la zone, et qui sont identifiés au plan de zonage comme « Sections de chemin où tout nouvel accès est interdit ».

### 3.2 Voies

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

## ARTICLE UE 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Assainissement

##### a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement». En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement individuel validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

##### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle-

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

#### *4.3. Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

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

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

#### ARTICLE UE5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

#### ARTICLE UE 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75m de l'emprise de la RD 12.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20m de l'emprise de la RD 55.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

#### ARTICLE UE 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5m.**

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10m des berges de la rivière le Thérain.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5m des berges du ru du Lombardie.

#### ARTICLE UE 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 5 mètres**.

#### ARTICLE UE 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour les constructions prévues aux articles UE1 et UE2, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant au faîtage.

#### ARTICLE UE 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

### Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

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

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

### Toitures

Les toitures seront à deux versants.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilé divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles-grand modèle sont interdites.

### Annexes

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

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert ou blanc monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires de couleur verte ou blanche, et posés sur des potelets de même couleur.

### 12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

### 12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Hôtels et restaurants : **1 place par chambre, et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>** de surface de restaurant
- Établissements à usage d'activités autorisées : **1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Établissements recevant du public : **1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

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

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

### 12.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

*Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.*



#### ARTICLE UE 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

#### ARTICLE UE 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

#### ARTICLE UE 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Non réglementé

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

1AUE : Zone d'urbanisation future à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.

La zone fait l'objet d'une OAP et est soumise à des contraintes naturelles (notamment ensemble boisé), et à des obligations administratives (déclaration au titre de la loi sur l'eau, mesures compensatoires,...).

## ARTICLE 1AUE 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

## ARTICLE 1AUE 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les constructions destinées aux bureaux, à condition :
  - o que leur surface de plancher n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**,
  - o que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme
- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...)
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles

## ARTICLE 1AUe 3

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

Aucune voie nouvelle ne pourra être autorisée à partir de la RD12.

L'accès à la zone 1AUe sera réalisé à partir d'une voie existante dont le carrefour devra être aménagé pour satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les entrées et sorties de la zone industrielle ne pourront se faire que via la raquette et les voies existantes. Les sections de chemin protégé devront rester en l'état.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les chemins ruraux qui bordent la zone, et qui sont identifiés au plan de zonage comme « Sections de chemin où tout nouvel accès est interdit ».

#### 3.2 Voies

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

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

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

#### 4.1. *Eau potable*

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

#### 4.2. *Assainissement*

##### a) *Eaux usées*

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

##### b) *Eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

#### 4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

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

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

#### ARTICLE 1AUE 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé.

#### ARTICLE 1AUE 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

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

Le long de la RD12, les constructions doivent être implantées **avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les quais de chargement, rampes d'accès et autres ouvrages, si des contraintes techniques le justifient

#### ARTICLE 1AUE 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10m des limites séparatives.**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des espaces boisés classés.

#### ARTICLE 1AUE 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 5 mètres.**

#### ARTICLE 1AUE 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone n'excède pas **55% de la superficie constructible de l'unité foncière.**

#### ARTICLE 1AUE 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **15 mètres au faitage.**

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

#### ARTICLE 1AUE 11

##### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

##### Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Les candélabres et lanternes seront de même style que ceux installés dans le plus proche périmètre.

##### Aspect

Les façades des bâtiments visibles de la RD12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier, les façades dont la longueur est supérieure à 12m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées,...), afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

### Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

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

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement, sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet architectural.

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

Les baies auront de préférence la forme de bandeaux, de claustras ou d'oriels.

### Toitures

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilé divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

### Annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la RD 12, ou intégrées dans un bouquet d'arbres.

### Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou blanc monté, formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les portails et portillons présenteront un barreaudage droit. Ils devront privilégier l'unité et la simplicité.



### 12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

### 12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage de bureaux: **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales : **1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Constructions à usage d'entrepôts : **1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

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

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

Le stationnement devant la ou les façades principales (visibles de la RD12) sera de préférence évité.

### 12.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

#### 12.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

*Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.*

#### ARTICLE 1AUE 13

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les bassins de récupération des eaux pluviales qui présentent un intérêt paysager pourront être implantés devant les bâtiments ; tous ceux présentant un aspect purement technique seront dissimulés derrière les bâtiments.

Les haies ou alignements d'arbres devront être évités.

Les aires de stationnement seront de préférence ponctuées d'îlots plantés, à raison d'un îlot pour 6 places ; chaque îlot planté aura une surface minimum de 25 m<sup>2</sup> et sera composé de plantations mi-hautes (entre 2 et 6 mètres de hauteur).

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les surfaces engazonnées doivent couvrir une surface au moins égale à 30% de la surface totale de la parcelle : 20% de la surface obtenue seront consacrés aux boisements.

#### ARTICLE 1AUE 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE 1AUE 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### ARTICLE 1AUE 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

La zone agricole est une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

#### ARTICLE A 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

#### ARTICLE A 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
- l'extension dans la limite de 5% de la surface de plancher existante, ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles existants
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte), dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...)
- la reconstruction en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher

#### ARTICLE A 3

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

### 3.2 Voies

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

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

## ARTICLE A 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

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

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### 4.2. Assainissement

##### a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

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

#### b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

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

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

#### *4.4 Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

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

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

#### ARTICLE A5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non règlementé

#### ARTICLE A6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

#### ARTICLE A7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**La distance entre un bâtiment à usage d'activité autorisée en zone A et une construction à usage d'habitation située en zone UA ou UB sera au minimum de 30 mètres.**

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives **au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m.**

Les annexes doivent être édifiées à 3m minimum des limites séparatives.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru du Lombardie.

#### ARTICLE A 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres.**

#### ARTICLE A 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non règlementé.



## ARTICLE A 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur (H) des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **12 mètres au faîtage**.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, bande de transport,...).

## ARTICLE A 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### Aspect

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

#### Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

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

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

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

### Baies

Les baies seront plus hautes que larges ( $L = 1 \times H = 1,4$  minimum)

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou une dalle flottante.

### Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, les fenêtres seront à 2 vantaux et 4 ou 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.

### Toitures

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

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

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants. Les toitures type auvent, seront autorisées en extension d'un bâtiment existant.

La pente des toitures des bâtiments agricoles sera d'au-moins 15° sur l'horizontale.

La pente des toitures des autres constructions sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

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

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m<sup>2</sup>), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

### Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

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

### Clôtures

En dehors des clôtures agricoles, les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou blanc monté, formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur. Les portails et portillons présenteront un barreaudage droit. Ils devront privilégier l'unité et la simplicité.

### Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Les murs figurant au plan de zonage comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

## ARTICLE A 12

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### 12.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

#### 12.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage artisanales : **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction.
- Gîtes ruraux : **1 place par logement**
- Etablissements recevant du public : **1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

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

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

## ARTICLE A 13

### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

#### ARTICLE A 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé

#### ARTICLE A 15

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### ARTICLE A 16

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Cette zone est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

La zone comprend deux secteurs :

- le secteur Ni, qui correspond à un secteur situé dans le périmètre du PPRI
- le secteur NI, qui correspond à un secteur de loisirs (pêche) et de camping-caravaning en zone naturelle
- le secteur Nj, qui correspond à un secteur d'espaces publics paysagés (étang, espace vert, aire de loisirs) et à des fonds de jardins

#### ARTICLE N 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

#### ARTICLE N 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans la zone N, excepté le secteur Ni :

- les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs
- les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
- la reconstruction en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher
- la construction d'abris pour animaux sous réserve que leur implantation se situe à une distance minimale de 50m des zones d'habitation

#### Sont également autorisés dans le secteur Nj :

- la construction d'abris de jardin
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles
- le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs, jeux pour enfants,...)
- les aires de jeux

#### Sont également autorisés dans le secteur NI :

- les constructions à usage d'activité sportives, culturelles ou de loisirs
- les équipements publics
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales

- la reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (le mur identifié au plan de zonage) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme).

*Dans le seul secteur Ni (dispositions issues du PPRI) :*

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation
- la reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent PLU, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, en une seule fois et sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - améliorer les conditions d'hygiène ou de confort,
  - ne pas excéder une surface de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux,
  - que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la côte de la crue de référence.
- les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse,...), à l'exclusion de toute construction
- les équipements d'intérêt général de sport de plein-air, à l'exclusion de toute construction



## ARTICLE N 3

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

#### 3.2 Voies

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

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

#### 4.1. *Eau potable*

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

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### 4.2. *Assainissement*

##### a) *Eaux usées*

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel, et dans le respect du zonage d'assainissement. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement». En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement individuel validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

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

## b) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

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

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

### 4.3. *Autres réseaux : Desserte téléphonique, électronique et télédistribution et gaz*

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

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

---

#### ARTICLE N5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE N6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 mètres de l'emprise des routes départementales.

#### ARTICLE N7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- **A moins de 30 mètres** des espaces boisés classés
- **A moins de 10 mètres** des berges de la rivière le Thérain
- **A moins de 5 mètres** des berges du ru du Lombardie

#### ARTICLE N 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 5 mètres**.

#### ARTICLE N 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

#### ARTICLE N 10

##### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle de la construction existante au faîtage.

### Généralités

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### Aspect

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### Matériaux

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (bois, ardoise, tuile terre cuite, pierre brique, enduit à la chaux,...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.

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

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

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

### Baies

Les baies seront plus hautes que larges (L =1 x H = 1,4 minimum)

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou une dalle flottante.

### Menuiseries

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 4 ou 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.

### Toitures

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à un seul niveau (rez-de-chaussée).

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

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

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges

Les toitures seront à deux versants.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

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

Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

Les tuiles grand modèle sont interdites.

Les couvertures des habitations seront constituées soit de petites tuiles plates (60 à 80 au m<sup>2</sup>), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 au m<sup>2</sup>), soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielles de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite.

### Annexes

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Pour les vérandas, divers matériaux sont possibles, à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée.

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

Les façades et les couvertures des abris de jardin et des chalets de loisirs existant dans le secteur NI doivent être réparées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les constructions existantes (abris de jardin, chalets de loisirs, sanitaires,...) ainsi que les constructions légères mobiles (caravane, cellule-bureau, poste de gardiennage, billetterie,...) doivent présenter un aspect compatible avec la qualité du site et des paysages et être correctement entretenues.

### Clôtures

En dehors des clôtures agricoles, les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires de couleur verte.

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

### Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les murs figurant au plan de zonage comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE N 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

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

#### ARTICLE N 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

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

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes doivent être entourés de haies vives soigneusement taillées et entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

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

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés. Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

#### ARTICLE N 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non règlementé



## ARTICLE N 15

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE N 16

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

# **ANNEXES**

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage.

## **Sommaire**

### **1. Les servitudes d'urbanisme particulières**

#### **1.1. Les emplacements réservés**

#### **1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

### **2. Lexique**

# 1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

## 1.1. Les emplacements réservés

En application des articles L.123-1-5 V et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire d'Hondainville, la plupart provenant du POS. Ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifié par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- **Liste des emplacements réservés sur la commune d'Hondainville**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.5 V° du Code de l'Urbanisme.

| N° ER | Superficie (en m²) | Bénéficiaire | Objet   | Référence cadastrale |
|-------|--------------------|--------------|---|----------------------|
| ER 1  | 220                | Commune      | Extension du parc urbain                                | D 416p               |
| ER 2  | 3 486              | Commune      | Création d'un bassin de récupération des eaux pluviales | B 507, 508           |
| ER 3  | 285                | Commune      | Aménagement sécuritaire sur voirie                      | ZC 29p               |
| ER 4  | 663                | Commune      | Aménagement sécuritaire sur voirie                      | ZC 18p, 98, 102      |
| ER 5  | 560                | Commune      | Fossé d'écoulement des eaux pluviales                   | B 546p, 547p, 64p    |
| ER 6  | 560                | Commune      | Extension potentielle de l'école                        | D 456p               |

## 1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 III 2 ° du Code de l'Urbanisme

Les constructions et éléments végétaux d'intérêt patrimonial sont repérés sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

| <b>Patrimoine bâti</b>                  |  |
|---|--|
| <b>Dénomination</b>                     | <b>Références cadastrales / Adresse</b>          |
| Eglise Saint-Aignan                     | D 509  |
| Château                                 | C 427  |
| Chapelle Saint-Antoine                  | D 561  |
| Calvaire face à l'église                | Domaine public                                   |
| Calvaire aux Butteaux                   | Intersection rue du Moulin et chemin du Calvaire |
| Lavoir face à l'église                  | D 377  |
| Lavoir face à la chapelle Saint-Antoine | D 1 204  |

---

## 2. LEXIQUE

---

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

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

### **Accès**

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

### **Adaptations mineures**

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

### **Affouillement**

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

### **Annexes**

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

*« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).*

## **Clôture**

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

## **Caravane**

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

## **Equipements collectifs, publics, d'intérêt général**

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

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

### **Emprise au sol**

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

### **Exhaussement des sols**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2m.



## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **Ilot de propriété – terrain – unité foncière**

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

## **Installation classée**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière...entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

## **Limites séparatives**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **Logement**

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une

pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

### **Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

### **Propriété ou unité foncière**

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

### **Retrait**

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

### **Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

### **Toiture**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

### **Unité**

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.