URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de

BURY

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

15 NOV. 2007

4

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1 - Dispositions générales **2**

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines **9**

Zone UA 10
Zone UD 22
Zone UE 34
Zone UG 42
Zone UI 47

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser **57**

Zone AU 58

TITRE 4 - Dispositions applicables à la zone agricole **73**

Zone A 74

TITRE 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières **82**

Zone N 83

TITRE 1

Dispositions générales

X0 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

X1 Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bury.

X2 **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé aux pages 5 et 6).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

X3 **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

X4 **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

X4a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER),

X4b - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,

- les terrains inconstructibles à protéger au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme,

- les plantations à réaliser dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

X5 **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

X6 **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

X7b En application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, les démolitions, en tout ou partie, d'un bâtiment situé dans la zone UA délimitée au Plan Local d'Urbanisme sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

X11 **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

X13 Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques
- des services publics

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.
Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

REGLES GENERALES D'URBANISME

Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111-3-2 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

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

ARTICLE R. 111-4 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977 et D. n°99-266 du 1er avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-14-2 (D. n° 77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-15 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

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

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne dense qui caractérise le bourg ; le bâti est édifié le plus souvent à l'alignement de la voie. L'intérêt architectural de la zone est affirmé par l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre, brique…).

Les hameaux de Mérard et Saint-Claude, par leur statut d'écart (urbanisation moins dense), font l'objet d'un secteur spécifique : UAh.

Certaines parties de la zone UA sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UA

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article
R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) 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 terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

2A2 ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2 I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

6A2 III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

16A2 - les constructions à usage d'activités agricoles sous réserve qu'elles soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles et qu'elles s'intègrent au site urbain.

33A2b - les constructions et installations à usage commercial ou artisanal 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 (…).

35A2 - les installations classées au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976 et les activités nuisantes, dans la mesure où elles satisfont 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.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 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 occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I – Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

105A4a 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.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 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, …).

118A5 ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs UAh

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 600 m^2.

141A5 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes des habitations et aux extensions des habitations existantes.

Dans la zone UA, sauf les secteurs UAh

Non réglementé.

136A6 ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

138A6b Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

143A6a Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale d'une hauteur minimale de 1,80 m dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

160A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

1A7 **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

3A7 Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

5A7d Les parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7a Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

13A8 **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers…) est fixée à 3 m à l'égout du toit.

34B11 ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets d'architecture contemporaine et de réhabilitation du bâti ancien dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

39B11 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.

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, sable, ocre…), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

46B11b 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.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b <u>BAIES</u>

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b1 Les vitrines des commerces, les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c <u>SOUS-SOLS</u>

49B11b1 Les garages en sous-sol sont interdits.

49B11r <u>MENUISERIES</u>

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11b Les fenêtres seront en bois peint, en PVC ou en aluminium avec des profils fins et moulurés

50B11g Les menuiseries en PVC sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

50B11e Les volets seront en bois peint : ils pourront dans certains cas être persiennés.

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé à l'intérieur de la construction et si, dans le cas d'une habitation traditionnelle, les volets battants sont maintenus.

52B11 <u>TOITURES</u>

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton à deux pentes ou à lucarne à croupe (trois pentes). Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges.

55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

55B11h Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux ; dans ce cas, les versants correspondant aux longs-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des annexes non accolées ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

58B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m^2), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m^2) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Pour les constructions à usage agricoles, les tôles non peintes sont interdites ; les teintes brunes sont préconisées.

VERANDAS

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.

61B11 ANNEXES

61B11b Les annexes seront construites en harmonie de matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin seront en bois.

64B11a Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.

61B11f Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

65B11 CLOTURES

66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur minimum de 1,80 m ; elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein en brique pleine ou de parement de teinte rouge uniforme, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire",
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, en brique pleine ou de parement de teinte rouge uniforme, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire, surmonté d'une grille à barreaudage droit.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

71B11b En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales.

69B12 **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

83B12d - pour les établissements recevant du public,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

91B12a Conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

92B12 Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloisonnés : largeur 2,35 m - longueur 5 m - dégagement 6 m, ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

88B13 **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. L'utilisation des résineux est déconseillée.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UD

1A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : la zone UD correspond aux extensions successives de Bury : l'habitat y est majoritairement de type pavillonnaire et présente une architecture contemporaine (enduits clairs,…). Le tissu urbain est plus lâche, plus aéré que celui de la zone urbaine ancienne ; les constructions sont implantées en retrait de la voie et parfois des limites séparatives.

Le quartier d'habitat collectif, l'école et le Château de Bury font l'objet d'un secteur spécifique appelé UDc.

Certaines parties de la zone UD sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

79A1 - les bâtiments à usage industriel.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions et terrains de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) 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.

67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

60A1 - les établissements hippiques.

Dans le secteur UDc

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 du règlement.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

2A2 ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3A2 I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

6A2 III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UDc

- les équipements publics et collectifs.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont 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.

45A2 - la réfection, l'adaptation 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.

46A2 - 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.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 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 occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Dans les zones concernées par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I – Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Aucun accès n'est autorisé sur le chemin rural de Moineau à Mérard.

78A3c 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.

80A3 Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 **I - Eau potable**

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

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

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

105A4a 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.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 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, …).

115A4 **III - Electricité**

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et, s'il en est prévu un, de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 400 $m^{2.}$

141A5 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes des habitations et aux extensions des habitations existantes.

Dans le secteur UDc

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, a l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UDc

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage (soit R+ combles aménagées pour les habitations).

32A10b La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale à usage d'habitation est limitée à 5 m au faîtage.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur UDc

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage (R + 3).

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

39B11 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.

43B11 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.

44B11 Les architectures comportant des décors de style régional étranger sont interdites.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 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 (ton pierre, ocre, sable…).

Les façades à dominante enduite pourront recevoir des parements ou chaînage de brique de teinte rouge.

46B11b 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.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b1 Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c <u>SOUS-SOLS</u>

49B11q Le niveau moyen de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,40 m par rapport au niveau moyen de la voie situées en façade.

49B11r <u>MENUISERIES</u>

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11b Les menuiseries extérieures seront en PVC, en bois ou en métal peints dans les gammes de blanc, vert bouteille, rouge bordeaux et bleu gris ou en bois teinté.

50B11e Les volets seront en bois peint : ils pourront dans certains cas être persiennés.

50B11k Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction.

52B11 <u>TOITURES</u>

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis et les toits à la Mansard sont interdits.

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (2 pentes), lucarne capucine (3 pentes) ou châssis de toit.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$).

54B11b Les toits en terrasse sont interdits.

55B11c Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants avec une pente qui ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates (70 au m^2), de tuiles mécaniques (22 au m^2 environ) de teinte brunie, en ardoise grise. La coloration des tuiles doit adopter un de ces trois tons : brun foncé, brun moyen ou rouge foncé.

59B11c2 Les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.

VERANDAS

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

Il est souhaitable que les constructions annexes soient accolées à la construction principale, soit en mitoyenneté, soit implantées à l'alignement côté rue.

63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées en bois ou 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.

64B11 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.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, surmonté d'une palissade en bois, PVC ou d'une grille,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

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, sable…), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

66B11h Lorsque les clôtures sont faites 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.

66B11k Lorsque les clôtures sont faites en briques, les briques utilisées seront pleines en terre cuite ou de parement de teinte rouge uniforme.

Les clôtures incluant des motifs décoratifs anecdotiques et non adaptés à la région sont interdites.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées, en tôles ondulées, en fibrociment en briques creuses ou parpaing non enduits sont interdites.

71B11b En limite latérale, les clôtures végétales sont recommandées ; elles peuvent être doublées d'un grillage.
L'utilisation d'essences végétales locales est recommandée. L'utilisation du Thuya est interdite.

69B12 ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement dont une couverte.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

83B12d - pour les établissements recevant du public,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

91B12a Conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

92B12 Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloisonnés : largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 6 m, ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

88B13 ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée (liste annexée au présent règlement) ; le thuya et autres conifères de la même famille sont interdits.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UE

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Caractère de la zone : la zone UE, destinée à recevoir des activités économiques non nuisantes, (artisanales, commerciales et de services).
Certaines parties de la zone UE sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

49A1 **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

5211 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

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

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

7A1 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

33A1c **-** les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services.

39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A1b - les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

43A1j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).

46A1 - 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.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Les accès directs sur la RD 12 sont interdits.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense 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.

79A3c Aucun accès n'est autorisé sur le chemin qui longe le Fossé Lévêque.

79A3d Les accès réalisés à partir de la rue Voltaire seront de préférence regroupés deux par deux.

89A3 **II - Voirie**

93A3 les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

96A4 **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales de la voirie 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, bassin…).

115A4 **III – Autres réseaux**

116A4b Les réseaux seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise de la RD 12.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m par rapport à la rue Voltaire.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de ces dernières.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics.

26A10 ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixée de hauteur pour les équipements d'infrastructure publics ou destinés au public (pylône, antenne, mât, etc.) si des raisons techniques ou fonctionnelles l'exigent.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc..

34B11 ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11d ASPECT

Les constructions à réaliser 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.

Tout style architectural d'une autre région est interdit.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11b Les façades des bâtiments visibles depuis la rue Voltaire devront présenter un réel intérêt architectural.

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RD 12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées…) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Les bâtiments dont l'emprise au sol excède 1 000 m^2 devront éviter les effets de masse. Dans ce cas, les volumes pourront être fractionnés soit par un jeu sur les hauteurs, soit par l'emploi de matériaux différenciés, soit par des ruptures sur les façades.

45B11c <u>MATERIAUX</u>

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite, à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade principale.

52B11 <u>TOITURES</u>

55B11a Les toitures seront à deux versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontal.

55B11c Toutefois, les versants de faible pente sont tolérés (pente inférieure à 10 ° sur l'horizontale) à condition d'être dissimulés par des acrotères.

65B11 <u>CLOTURES</u>

74B11 La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m minimum.

68B11c Les clôtures implantée à l'alignement seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à maille carrée ou rectangulaire soudé, monté sur des potelets en fer de même couleur.

76B11a Les portails seront en métal de couleur verte et présenteront un barreaudage droit vertical ; la partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

69B12 <u>ARTICLE UE 12</u> - <u>STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerce autre que les hôtels et les restaurants,

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de vente avec au minimum 10 places de stationnement.

- pour les hôtels et restaurants,

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre de construction.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,

. 1 place de stationnement par tranche de 250 m^2 de surface hors œuvre de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

Le long de la RD12, des plantations devront être réalisées telles que reportées sur les plans de découpage en zones.

94B13 Les dépôts, stationnements et publicité de toute nature sont interdits entre la façade des bâtiments et la clôture bordant la RD12.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

97B13 Après implantation des constructions, les espaces libres ne faisant pas l'objet des obligations de planter décrites ci-dessus, doivent être paysagés et correctement entretenus.

96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UG

1A **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

Caractère de la zone : zone urbaine ayant vocation à accueillir des garages, des parkings et des petites annexes liés aux habitations du quartier de St-Epin. La carence en stationnement (petit parcellaire) justifie la délimitation de la zone.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

4A2 **II - Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions et installations à usage de garages ou de parkings, les abris de jardin liés aux habitations existantes en zone UA.

- Les constructions d'équipements d'infrastructures et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz…).

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I – Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

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

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 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, …).

118A5 **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

1A7 **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions implantées en limites séparatives sont autorisées.

13A8 **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

19A9 **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur de toute construction est limitée à 6 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d ASPECT

39B11 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.

43B11 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.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

Les garages seront réalisés :

- soit en bois traité,
- soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…),
- soit en profilés divers aux couleurs dénuées d'agressivité.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre calcaire ou les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable…) à l'exclusion du blanc pur.

52B11 TOITURES

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 20° sur l'horizontale.

65B11 CLOTURES

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit de murs,
- soit de palissades en bois,
- soit de grillage nécessairement doublé d'une haie vive.

69B12 ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (liste annexée au présent règlement) ; le thuya et autres conifères de la même famille sont interdits.

ARTICLE UG 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UI

1A

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : les terrains classés en UI correspondent à une zone à usage d'activités artisanales et industrielles.
La zone comprend deux secteurs :

- le secteur UIa déjà urbanisé, accueillant des activités artisanales, commerciales et de services, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 9 m.
- le secteur UIb (zone d'activités du Bois Noir et usine de compostage sur le plateau agricole), accueillant des activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, avec des bâtiments plus hauts (12 m).

Certaines parties de la zone UI sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

49A1

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

5211 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

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

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

7A1

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UIa

33A1 - les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

43A1j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).

44A1 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 :

46A1 - 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.

Dans le secteur UIb

33A1a - les constructions et installations à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration et sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

43A1j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).

44A1 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 :

46A1 - 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.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Dans les secteurs UIa et UIb :

79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur la route départementale n°12.

78A3c 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.

79A3d Les accès "véhicule" sont limités à 2 par terrain, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

Toute demande d'accès de voirie sur la voirie départementale nécessitera une étude de sécurité.

De plus dans le secteur UIb

81A3 Aucune opération ne peut prendre accès sur la promenade piétonne verte aménagée le long de la rivière du Thérain.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 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, bassin …).

114A4 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur la parcelle les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

118A5 ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UIa

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 12 m de l'emprise de la RD n°12.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 m de l'emprise de la rue Salengro.

Dans le secteur UIb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 18 m par rapport à l'emprise de la RD12 (6 m prévus pour l'élargissement éventuel de la RD12 et 12 m pour la réalisation d'aménagements paysagers dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'emprise de la voie interne.

Dans les secteurs UIa et UIb

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6A7c Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparatives,
- soit à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UIa

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Dans le secteur UIb

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

26A10 ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UIa

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UIb

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Dans toute la zone UI

32A10c Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructures publics ou destinés au public (pylône, antenne, mât, etc.) si des raisons techniques ou fonctionnelles l'exigent.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur UIa

36B11d ASPECT

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RD 12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées…) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b Les façades visibles depuis la voirie interne devront présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux sans excéder les tonalités des matériaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade visible depuis la RD 12.

52B11 TOITURES

55B11a Les toits terrasse sont autorisés.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être dissimulées par un écran végétal. Tout équipement annexe doit être placé de telle manière qu'il ne soit pas visible des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UIb

36B11d ASPECT

45B11b Les façades secondaires visibles depuis la voie interne devront présenter un aspect soigné.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11c MATERIAUX

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux, sans excéder les tonalités des matériaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade principale.

52B11 TOITURES

55B11a Les toits terrasse sont obligatoires pour le bâtiment principal.

Toutefois les versants de faible pente sont tolérés (pente inférieure à 10 ° sur l'horizontale) à condition d'être dissimulés par des acrotères.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être dissimulées par un écran végétal. Tout équipement annexe doit être placé de telle manière qu'il ne soit pas visible des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans toute la zone UI

65B11 CLOTURES

74B11 La hauteur des clôtures sur rue est fixée à 2,00 m.

68B11c Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur.

72B11 Les clôtures implantées en limites séparatives seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié soudé simple torsion, monté sur des potelets en fer de même couleur.

77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

79B11 Les plantations d'alignement composées de Thuyas sont interdites.

69B12 ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre de construction.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,
. 1 place de stationnement par tranche de 250 m^2 de surface hors œuvre de construction.

83B12d - pour les établissements recevant du public,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts, stationnements et publicité de toute nature sont interdits entre la façade des bâtiments et la clôture bordant la RD 12.

Le long de la RD12, des plantations devront être réalisées sur une profondeur de 12 m telles que reportées sur les plans de découpages en zones.

97B13 Après implantation des constructions, les espaces libres ne faisant pas l'objet des obligations de planter décrites ci-dessus, doivent être paysagés et correctement entretenus.

96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AU

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUc à vocation commerciale, artisanale ou de services.
Certaines parties de la zone 1 AUc sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

La zone 1 AUi destinée à accueillir des constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôts non nuisantes avec des bâtiments assez hauts (12 m à l'égout du toit). Elle s'inscrit dans le prolongement naturel de la zone actuelle du Bois Noir.

La zone 1 AUl qui est destinée aux équipements à usage de loisirs, sportifs et socio-culturels.

La zone 1 AUh à vocation d'habitat destinée à accueillir le développement futur de la commune. D'une superficie de près de 6 hectares, le futur quartier se localise à proximité du cœur du bourg, à l'arrière du cordon bâti des rues Duvivier et Pillon Crouzet.

La zone 2 AUh à vocation d'habitat inscrite sur le long terme pour répondre au concept de développement durable ; elle est localisée sur le hameau de St-Claude. La zone 2 AUh ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

49A2

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A2b Sont interdits :

52A2 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

7A1 **II - <u>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :**

<u>Dans toute la zone AU</u>

46A1 - 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.

<u>Dans le secteur 1 AUc</u>

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

<u>Dans le secteur 1 AUh</u>

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur.

<u>Dans le secteur 1 AUi</u>

33A1c - les constructions et installations à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non 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.

39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

<u>Dans le secteur 1 AUl</u>

- les aires de jeux, les terrains d'évolution sportive, socio-culturels (article R.442-2 alinéa a du Code de l'Urbanisme), ainsi que les constructions destinées à leur fonctionnement.

Dans toute la zone

-les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de services ainsi que les équipements publics, à condition :

. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur (boulangerie, droguerie, laverie, installation de chauffage).

. que soient misent en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Dans toute la zone AU

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense 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.

De plus, dans le secteur 1 AUi

Les accès sur la RD 12 et la RD 137 sont interdits.

89A3 **II - Voirie**

Dans toute la zone AU

93A3 les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

De plus, dans le secteur 1 AUi

La desserte du secteur se fera à partir d'une voie interne traversante créée dans le prolongement de celle existante en UIb.

96A4 **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

Dans toute la zone

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiment ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Dans la création d'immeubles accueillant du public (construction à usage de loisirs ou à vocation touristique) ou de transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public d'eau potable s'avère obligatoire.

En revanche, lorsque de semblables aménagements sont déjà effectifs, l'alimentation par forage ou puits particulier des immeubles considérés pourra être tolérée dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fait l'objet d'une autorisation prise par arrêté préfectoral.

L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

Dans les secteurs 1 AUc et 1 AUh

104A4 Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les autres secteurs

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en aval hydraulique de la construction, de 250 m^2 pour la réalisation d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranches de 150 m^2 de SHON.

106A4 Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Dans toute la zone

112A4 Les eaux pluviales de la voirie 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, bassin…).

115A4 **III – Autres réseaux**

Dans toute la zone

116A4b Les réseaux seront aménagés en souterrain.

118A5 ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs 1 AUc et 1 AUl

119A5 Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUh

Pour les lotissements et les opérations groupées, la superficie des lots sera en moyenne de 400 m^2 sans jamais être inférieure à 300 m^2.

Dans le secteur 1 AUi

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone AU, sauf les secteurs 1AUh et 1AUi

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 1 AUh

Les constructions seront implantées :
-soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 1AUi

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 18 m par rapport à l'emprise de la RD12 et de la RD137 (6 m prévus pour l'élargissement éventuel des RD et 12 m pour la réalisation d'aménagements paysagers dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'emprise de la voie interne.

1A7 **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m de ces dernières.

13A8 **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les secteurs 1 Auc et 1 AUi

Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

Dans le reste de la zone AU

Non réglementé.

19A9 **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur 1 AUc

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUh

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUi

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUl

21A9 Non réglementé.

26A10 ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1 AUl

Non réglementé.

Dans les secteurs 1 AUc et 1 AUh

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m du sol naturel, avant travaux.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc..

Dans le secteur 1 AUi

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel, avant travaux.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc..

34B11 ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11d ASPECT

Dans toute la zone

Les constructions à réaliser 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.

Tout style architectural d'une autre région est interdit.

Lorsque la construction à édifier jouxte une construction existante de valeur et en bon état, elle doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleur.

Dans le secteur 1 AUc

Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleur.

Dans le secteur 1 AUi

Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleur.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RD 12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées…) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Les bâtiments dont l'emprise au sol excède 1 000 m^2 devront éviter les effets de masse. Dans ce cas, les volumes pourront être fractionnés soit par un jeu sur les hauteurs, soit par l'emploi de matériaux différenciés, soit par des ruptures sur les façades.

45B11c MATERIAUX

Dans le secteur 1 AUh

46B11 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 (ton pierre, ocre, sable…).

Les façades à dominante enduite pourront recevoir des parements ou chaînage de brique de teinte rouge.

46B11b 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.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Dans la zone 1 AUi

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite, à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade principale.

Dans le secteur 1 AUl

Non réglementé.

47B11b BAIES

Dans le secteur 1 AUh

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b1 Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

52B11 TOITURES

Dans le secteur 1 AUi

55B11a Les toits terrasse sont autorisés.

55B11c Toutefois, les versants de faible pente sont tolérés (pente inférieure à 10 ° sur l'horizontale) à condition d'être dissimulés par des acrotères.

Dans le secteur 1 AUh

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis et les toits à la Mansard sont interdits.

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (2 pentes), lucarne capucine (3 pentes) ou châssis de toit.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$).

54B11b Les toits en terrasse sont interdits.

55B11c Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants avec une pente qui ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates (70 au m^2), de tuiles mécaniques (22 au m^2 environ) de teinte brunie, en ardoise grise. La coloration des tuiles doit adopter un de ces trois tons : brun foncé, brun moyen ou rouge foncé.

59B11c2 Les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, …) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.

Dans le secteur 1 AUl

Non réglementé.

48B11c SOUS-SOLS

Dans le secteur 1 AUh

49B11q Le niveau moyen de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,40 m par rapport au niveau moyen de la voie situées en façade.

61B11 ANNEXES

Dans toute la zone

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.

Dans le secteur 1 AUh

Les vérandas accolées aux constructions existantes ne seront autorisées qu'en façade arrière de ces constructions.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masqués par des haies à feuillage persistant.

Dans le secteur 1 AUi

64B11b Les citernes doivent être dissimulées par un écran végétal. Tout équipement annexe doit être placé de telle manière qu'il ne soit pas visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

65B11 CLOTURES

Dans le secteur 1 AUc

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
Toutefois les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment enduites présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédant pas 0,50 m, et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

Dans le secteur 1 AUh

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, surmonté d'une palissade en bois, PVC ou d'une grille,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

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, sable…), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

66B11h Lorsque les clôtures sont faites 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.

66B11k Lorsque les clôtures sont faites en briques, les briques utilisées seront pleines en terre cuite ou de parement de teinte rouge uniforme.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

71B11b En limite latérale, les clôtures végétales sont recommandées ; elles peuvent être doublées d'un grillage. L'utilisation d'essences végétales locales est recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

Dans le secteur 1 AUi

74B11 La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m.

68B11c Les clôtures implantée à l'alignement seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à maille carrée ou rectangulaire soudé, monté sur des potelets en fer de même couleur.

76B11a Les portails seront en métal de couleur verte et présenteront un barreaudage droit vertical ; la partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

79B11 Les plantations d'alignement composées de Thuyas sont interdites.

Dans le secteur 1 AUl

Non réglementé.

69B12 **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans toute la zone

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective,

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle,

2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerce autre que les hôtels et les restaurants,

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de vente avec au minimum 10 places de stationnement.

- pour les hôtels et restaurants,

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre de construction.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,

. 1 place de stationnement par tranche de 250 m^2 de surface hors œuvre de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans toute la zone sauf le secteur 1 AUi

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal, en essences locales diversifiées).
L'utilisation d'essences locales diversifiées est recommandée.

Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m^2 de surface hors-œuvre de construction est exigé.

Dans le secteur 1 AUc

PROTECTION PARTICULIERE

Les terrains soumis aux risques au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Dans le secteur 1 AUi

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts, stationnements et publicité de toute nature sont interdits entre la façade des bâtiments et la clôture bordant la RD12.

99B13a Des plantations devront être créer sur une profondeur de 12 m le long de la RD12 et de la RD137 comme reportées sur les plans de découpages en zones. Des trouées ponctuelles pourront être autorisées.
L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

97B13 Après implantation des constructions, les espaces libres ne faisant pas l'objet des obligations de planter décrites ci-dessus, doivent être paysagés et correctement entretenus.

96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1 AUc

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,7.

Dans le secteur 1 AUi

Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUh

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,5.

Dans le secteur 1 AUl

Non réglementé.

Dans la zone 2 AUh

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Dans toute la zone

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie, aux réseaux divers et aux équipements d'intérêt général à usages scolaire, sanitaires et hospitaliers.

TITRE 4

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage en prenant le rôle de l'élément dominant. La zone A s'affirme sur une grande partie Est du territoire ; elle apparaît plus découpée dans la partie Nord.

Certaines parties de la zone agricole sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A2b Est interdit :

52A2 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

2A2

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

3A2

I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7A1

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

16A1 - les bâtiments et constructions à usage d'activités agricoles.

19A1 - les installations classées on non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

18A1 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.

26A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme…) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.

19A2a - les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

43A1d - 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…).

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

46A1 - 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, etc.).

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A1 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 deux alinéas ci-dessus.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I – Accès**

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c 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.

89A3 **II – Voirie**

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier 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 des services de la DDASS ; 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.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a 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.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

113A4 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

118A5 ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m des emprises publiques.

154A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure ou l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

1A7 ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

13A8 ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

29A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R+C.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 3 m au faîtage.

30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 m au faîtage.

37A10 En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

34B11 **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11 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.

41B11 L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs…).

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

42B11a Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

52B11 TOITURES

55B11g Les toitures des habitations neuves seront à deux versants inclinés 40° minimum sur l'horizontale, cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates (70 au m^2), de tuiles mécaniques (22 au m^2 environ) de teinte brunie, en ardoise grise. La coloration des tuiles doit adopter un de ces trois tons : brun foncé, brun moyen ou rouge foncé.

57B11a La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale. Les toitures comporteront deux versants.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

61B11 ANNEXES

64B11 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.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

69B12 ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13a 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.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : la zone N protège les secteurs de qualité paysagère.

La zone N comprend deux secteurs spécifiques autorisant les activités d'extraction du sou-sol : les secteur Nc. Délimité à deux reprises, il concerne les terrains situés de part et d'autre de la RD12 (au Sud de la RD137), et les terrains situés au Sud du hameau de Saint-Claude.

De plus, pour ne pas geler les habitations existantes au lieu-dit de Boisicourt, un secteur Nh a été délimité pour permettre des extensions de l'existant.

Certaines parties de la zone naturelle sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

2A2 **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

Aa - L'édification de clôtures, autre que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

91B13 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 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - <u>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après</u> :**

<u>Dans la zone N, sauf les secteurs Nh et Nc</u>

19A2c - Les abris pour animaux à condition :

- que leur surface au sol n'excède pas 50 m^2,
- que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

13A2j - l'extension des constructions existantes (garages, remises, piscine…) dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

46A2 - 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.

44A2 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 occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

<u>Dans le secteur Nc</u>

40A2 - l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation.

40A2b - les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières autorisées.

- les constructions ou installations constituant le prolongement des activités autorisées.

39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

<u>Dans le secteur Nh</u>

- l'extension des constructions existantes dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

- la construction d'annexes liées à une construction existante (garage, remises, piscine…).

<u>Pour les terrains concernés par le PPRI</u>

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I – Accès**

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c 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.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier 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 des services de la DDASS ; 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.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a 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.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

118A5 ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

146A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

1A7 ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans toute la zone N

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage.

De plus, dans le secteur Nc

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités autorisées dans la zone est limitée à 12 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc..

34B11 **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

39B11 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.

40B11a Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

42B11a Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en profilés divers
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

41B11c Les éléments des abris pour animaux seront constitués de bois et de bardeaux asphaltés ou de profilés divers pour la couverture. La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

46B11v L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraints et de bardage ou profilés divers est interdite.

65B11 CLÔTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies rustiques qui feront appel aux essences implantées localement ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

69B12 **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

91B13 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 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Département de l'Oise

Ville de Bury

(60250)

Dérogation à l'article UD 11 (54B11e2) du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bury

Je soussigné, David BELVAL, Maire de la Commune de Bury,

Demande au service instructeur Urba + de la Communauté de Communes du pays-clermontois, de déroger à la consigne de proportion (H⩾Lx1,3) de l'article UD 11 (54B11e2) du PLU de la ville de Bury, concernant l'ensemble des demandes de pose ou modification de châssis de toit.

Article UD 11 (54B11e2) du PLU de la ville de Bury :

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

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
54B11e2 - plus hauts que larges (H ≥ L x 1,3). »

Cette consigne de proportion (H⩾Lx1,3) est inadaptée avec les dimensions standards des châssis de toit actuels (type 78x98cm, 114x140cm, ...) et engendre pour le pétitionnaire des difficultés d'approvisionnement et un surcoût financier.

Fait à BURY, le 6 octobre 2023

Le Maire,
David BELVAL

MAIRIE DE BURY (OISE)

Département de l'Oise

Ville de Bury (60250)
Service Aménagement et
Urbanisme

Communauté de Communes du Clermontois
Service URBA +
9, rue Henri Breuil
60600 CLERMONT

Bury le 27/05/2025

Objet : Demande de dérogation aux articles UA 6 et UD 6 du PLU de la ville de Bury

Monsieur le Président,

Je vous saurais gré de déroger dorénavant aux articles UA 6 et UD 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bury :
« Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée » en y ajoutant « **à l'exception des piscines et des abris de jardins** » concernant l'ensemble des futures demandes d'autorisation de travaux dans les zones UA et UD.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à BURY, le 28 mai 2025

Le Maire,
David BELVAL

MAIRIE DE BURY
OISE