

Département de l'Oise

COMMUNE DE PLAINVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



APRES MODIFICATION DU PLU

Enquête publique du 9/11/12 au 12/12/12

Modification approuvée le 29/03/13

et exécutoire à compter du

REGLEMENT

Aménagement Environnement Topographie

Société d'Exercice Libéral A Forme Anonyme de Géomètres-Experts n° 93407

E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr

2, rue Aristide Briand
B.P. 402
60114 Méru
Tél : 03 44.52.02.35
Fax : 03 44.52.20.29

9, rue Jean Jaurès
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tél : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

83, rue Saint Roch
95260 Beaumont-sur-Oise
Tél : 01 34.70.03.13
Fax : 01 39.37.72.30

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tél : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

51, rue Paul Demouy
60530 Neuilly-en-Thelle
Tél : 03 44.26.71.83
Fax : 03 44.52.20.29

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

- a) Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24.
Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables sur le territoire communal
- b) L'article L.111-10 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer pour « les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics... » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- c) Les dispositions prévues aux titres 1 à 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines dites « zone U », en zones à urbaniser dites « zones AU », en zones agricoles dites « zones A » et en zones naturelles et forestières dites « zones N » dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

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

- au titre II pour les zones urbaines (articles L.123-1, L.123-2, R.123-4 et R.123-5) :
 - Ua : zone centrale au bâti généralement ancien implanté principalement à l'alignement et en limites séparatives
 - Ub : zone d'habitat individuel de type pavillonnaire récent

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)
- au titre III pour les zones à urbaniser (articles L.123-1, L.123-2, R.123-4 et R.123-5):

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils peuvent être de deux catégories :

 - 1AU : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les

conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- 2AU : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone 1AU est divisée en deux secteurs :

- 1AUh : secteur urbanisable à court et moyen terme, destiné à la réalisation de constructions à usage d'habitation

- 1AUI : secteur urbanisable à court et moyen terme, destiné à recevoir des constructions et installations à usage de sports et de loisirs

- au titre IV pour les zones agricoles et naturelles et forestières :

- A : zone agricole (article L.123-1, R.123-4 et R.123-7). Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- N : zone naturelle et forestière (articles L.123-1, L.123-4, R.123-4 et R.123-8). Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- Section II : Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- Section III : Possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14)

- Au titre V pour les explications générales d'ordre technique et les prescriptions paysagères avec notamment les essences végétales conseillées

Toutes les prescriptions architecturales et paysagères ont été définies en concordance avec le guide de recommandations paysagères du Plateau Picard.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés (E.R) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- les éléments à protéger ou à créer au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme

Rappel :

Sur tout le territoire de la commune, reste soumis à autorisation mais n'entre pas dans le champ d'application du permis de construire :

- les clôtures,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,
- les installations et travaux divers,
- les démolitions,
- les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :... « Les règles et servitudes définies par le plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. »...

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

Article 5 : Permis de démolir

Les dispositions des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les secteurs sauvegardés, les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que pour des éléments identifiés comme devant être protégés par un plan local d'Urbanisme ou situés dans un périmètre délimité par le plan Local d'Urbanisme.

Ces dispositions s'appliqueront dans la Zone Urbaine et pour les éléments remarquables bâtis, localisés sur les documents graphiques, et à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles R.211-1 à R.211-8 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au PLU.

Par délibération du 29 février 2008, le Conseil Municipal de Plainval a institué un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU délimitées au présent PLU.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

REGLEMENT DE LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions récentes.

Cette zone se divise en deux secteurs différenciés principalement par l'implantation du bâti :

- un secteur Ua : zone centrale caractérisée par un bâti ancien soit à l'alignement soit en retrait. Ponctuellement, on y retrouve aussi des constructions pavillonnaires récentes.
- un secteur Ub : tissu pavillonnaire récent exclusif où les constructions sont toutes en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

L'aménagement de la rue du moulin se fera à l'aide d'équipements propres intérieurs à la charge du privé à partir des équipements publics situés au droit du terrain.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis et les espaces remarquables concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général. La pose d'ouvrages de transport de gaz est notamment autorisée.

2/ Sont autorisées sous condition :

- pour les activités agricoles : la construction de nouveaux bâtiments et la modification ou l'extension des exploitations agricoles classées ou non sous réserve de respecter toute la réglementation existante en vigueur,
- les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...)

- les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du PLU qui peuvent être réparés ou aménagés,
- la reconstruction (pour les constructions régulièrement édifiées) en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).

Lorsque des constructions sont édifiées par permis groupé valant division, le respect des prospects imposés par ce règlement doit être respecté en cas de division après construction.

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

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux explications générales du titre V

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Tout accès par un terrain public (parkings) est autorisé dès lors que les accès aux terrains situés à l'arrière de celui-ci restent libres de toute occupation.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Tout nouvel accès par la rue de l'église, l'avenue du château et la place de l'église est interdit. Le document graphique du règlement identifie (.●.●) des terrains où tout nouvel accès, en dehors de l'accès autorisé apparent sur le plan de découpage en zone, est interdit.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques en application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Les voies publiques et les voies privées desservant plus de 3 constructions réalisées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (véhicules de collecte des ordures ménagères, de secours...) puissent faire demi-tour.

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les nouvelles constructions au nord de la rue du Pressoir, les réseaux devront être passé par la voie desservant lesdites constructions.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

Assainissement

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées prioritairement en milieu hydraulique superficiel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). A défaut, elles doivent être dirigées, après traitement, vers un dispositif d'infiltration de type épandage souterrain ou bassin d'infiltration. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux explications générales du titre V

Secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Pour des questions de sécurité, le long de l'avenue du château et de la place de l'église plantées, un retrait de 15 mètres minimum devra être respecté.

Secteur Ub

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Règle commune

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones au 1/1250. Au-delà de ces limites, seule la construction de bâtiments annexes est autorisée (garage, remise à matériel, abri de jardin...)

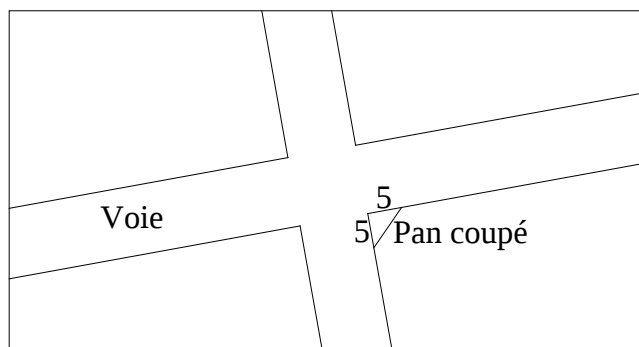
Les constructions à usage d'habitation devront respecter les limites de retrait minimum apparentes sur le plan de découpage en zones. En deçà de ces limites, aucune construction n'est autorisée.

En l'absence de limite de constructibilité sur le plan de découpage en zones, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 45 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...) et les équipements publics et d'intérêt général.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise des fossés.

Visibilité dans les carrefours

Afin de ménager une bonne visibilité dans les carrefours, il est exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La dimension de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux explications générales du titre V

Secteur Ua

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait minimum de 3 mètres.

Secteur Ub

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 1.5 mètres si la construction ne dépasse pas 3.5 mètres de hauteur.

Cette règle peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

Règle commune

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux explications générales du titre V

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Secteur Ua

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

Secteur Ub

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 18% de la surface totale du terrain. L'emprise totale peut être portée à 20% dans le cas d'extension de constructions édifiées avant la mise en place du PLU.

Règle commune

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 100 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux explications générales du titre V

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux explications générales du titre V

Généralités

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment.

Les panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Cette règle s'applique notamment pour les éléments bâtis à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

Règlementation hors bâtiments agricoles

Toitures

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70% à l'exclusion des vérandas.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits. Il sera veillé à ne pas dénaturer l'ensemble par une multiplication d'ouvertures dans la toiture.

Les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Pour les tuiles, les teintes flammées sont à proscrire au profit des teintes suivantes : chaume, volcanique ou ardoisé.

Lorsque les annexes sont invisibles de la rue, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Les murs : matériaux autorisés et les couleurs

- brique claire ou brique rouge
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

Les annexes (garages, abris de jardin...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Le crépi devra être réalisé dans les tons pierre.

Sous-sol

Pour des raisons de protection contre les risques naturels, les constructions comprises dans la zone définie sur le plan de découpage en zones au 1/1250 ne pourront comporter de sous-sol.

En dehors de ce périmètre, la construction de sous-sol est autorisée.

Les clôtures

* Secteur Ua

Les clôtures minérales sur rue sont obligatoires. Elles devront être constituées de murs en pierre ou moellon, en brique ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

* Secteur Ub

Les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales. Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) doivent être doublées d'un treillis plastifié.

* Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié

Les clôtures en treillis plastifié doivent être doublées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Aucun emplacement réservé ne pourra être clôturé.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Cas particulier des constructions à usage agricole

Toiture

Dans un souci de conservation d'identité paysagère les toits en terrasse sont interdits et les toitures seront à deux pans minimum, plus adaptés au paysage local.

La toiture sera :

- soit en bardage métallique

- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

L'utilisation du shingle et de l'onduline est interdite.

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, cuivre, rouge, rouge noir, violet rouge pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises.

Murs

Le bardage métallique ou en bois est autorisé.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites. Les teintes dans les gammes de jaune, beige, brun, ivoire, vert et bleu sont autorisées.

Article U12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.

Secteur Ub

Le long des voies de desserte des constructions, les clôtures et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans sa propriété, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

février 2008

Plan Local d'Urbanisme de Plainval
Règlement

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à l'extension future de l'urbanisation.

Cette zone est desservie en un point de la zone par les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité, en capacité suffisante.

La zone 1AU est divisée en deux secteurs :

- **1AUh : secteur urbanisable à court et moyen terme, destiné à la réalisation de constructions à usage d'habitation**
- **1AUI : secteur urbanisable à court et moyen terme, destiné à recevoir des constructions et installations à usage de sports et de loisirs**

REGLEMENT DU SECTEUR 1AUh

Ce secteur, destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitations, pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes dans le cadre d'une opération d'ensemble et en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de P.L.U.).

Les activités de bureaux, commerces et de services sont cependant admises à condition qu'elles ne remettent pas en cause la vocation du secteur.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis et les espaces remarquables concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les orientations particulières d'aménagement précisent l'aménagement de cette zone en liaison avec la réalisation de l'urbanisation de « la Grille du Parc ».

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

Article 1AUh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les activités industrielles,
- les installations et travaux divers et installations classées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées.

Article 1AUh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes,
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général. La pose d'ouvrages de transport de gaz est notamment autorisée.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),
- les constructions à usage de bureau lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation projetée.

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

Article 1AUh3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux explications générales du titre V

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun accès n'est autorisé sur la départementale 564.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions. Toute voirie devra respecter une largeur minimum de chaussée de 5 mètres.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Les voies publiques et les voies privées desservant plus de 3 constructions réalisées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (véhicules de collecte des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Article 1AUh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées prioritairement en milieu hydraulique superficiel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). A défaut, elles doivent être dirigées, après traitement, vers un dispositif d'infiltration de type épandage souterrain ou bassin d'infiltration. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

Article 1AUh5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUh6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

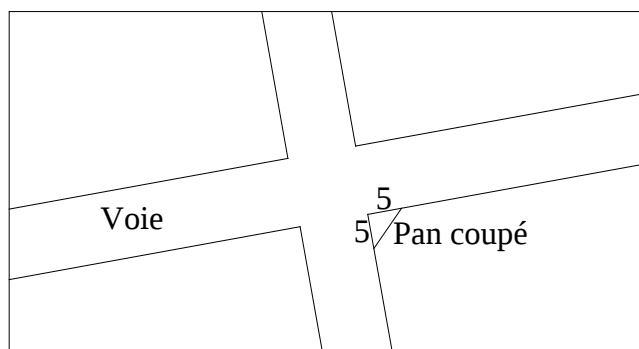
Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise des fossés.

Visibilité dans les carrefours

Afin de ménager une bonne visibilité dans les carrefours, il est exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La dimension de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



Article 1AUh7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance d'au moins 3 mètres.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.

Article 1AUh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux explications générales du titre V

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUh9 – EMPRISE AU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

L'emprise au sol des constructions de logements individuels ne doit pas dépasser 18% de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions de logements collectifs plus dense ne doit pas dépasser 25% de la surface totale de la parcelle.

Article 1AUh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux explications générales du titre V

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article 1AUh11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux explications générales du titre V

Sous-sol

Pour des raisons de protection contre les risques naturels, les constructions comprises dans la zone définie sur le plan de découpage en zones au 1/1250 ne pourront comporter de sous-sol.

En dehors de ce périmètre, la construction de sous-sol est autorisée.

Article 1AUh12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 40m² de plancher hors œuvre nette de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.

Le long des voies de desserte des constructions, les clôtures et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans sa propriété, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Article 1AUh13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

REGLEMENT DU SECTEUR 1AU1

Il s'agit d'un secteur naturel d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions à usage de sports et de loisirs. Il peut être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis et les espaces remarquables concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitations,
- les constructions à usage agricole et forestier,
- les activités industrielles,
- les installations et travaux divers et installations classées,
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées.

Article 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (y compris les logements de gardiens),
- les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics,

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

Article 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux explications générales du titre V

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées prioritairement en milieu hydraulique superficiel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). A défaut, elles doivent être dirigées, après traitement, vers un dispositif d'infiltration de type épandage souterrain ou bassin d'infiltration. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, d'éclairage public et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

Article 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AU16 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise des fossés.

Article 1AU17 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU18 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux explications générales du titre V

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AU19 – EMPRISE AU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux explications générales du titre V

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux explications générales du titre V

Article 1AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Article 1AU13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau ou d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas encore une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Toute construction ou installation est interdite.

La zone 2AU au lieu-dit « La poule » est concernée par la **servitude d'utilité publique AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales** (cf. plan du réseau d'eau potable et liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique). En conséquence, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation tant que l'assainissement collectif sur la commune ne sera pas réalisé.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis et les espaces remarquables concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite

Article 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

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

Article 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux explications générales du titre V

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière.

Article 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux explications générales du titre V

février 2008

Plan Local d'Urbanisme de Plainval
Règlement

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Article 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article 2AU9 – EMPRISE AU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article 2AU12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AU13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation. La zone inclut les 3 fermes isolées (3 « écarts »), La ferme du Val, La Fosse Thibault et Lèvreumont.

En application de l'article R123-7 du code de l'Urbanisme, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans les documents graphiques du règlement. Se référer à la pièce intitulée « Bâtiments identifiés au sein de la zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination » jointe aux documents graphiques du règlement.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :

- **Servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
- **Servitude I7 de protection relative au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles**
- **Servitude T1 relative aux chemins de fer**

La présence d'ouvrages souterrains (câbles ou conduites souterraines) France Télécom sur le territoire de Plainval est à signaler.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis et les espaces remarquables concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la réglementation en vigueur et les conditions ci-après :

- **Les constructions, réhabilitations et extensions à usage d'activités agricoles à condition qu'elles soient nécessaires au maintien ou au développement des exploitations dont elles relèvent.**

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaire à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...), les installations et travaux divers et les travaux soumis à déclaration s'ils sont liés à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural : gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, vente à la ferme... sous réserve de la réglementation en vigueur. L'accueil de ces activités se fera obligatoirement dans le cadre de la restauration de bâtiments existants. Toutefois, une extension limitée peut être autorisée.
- Les activités de bureaux dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition qu'elles n'induisent aucune nuisance, par exemple liée à un trafic routier trop important.
- Les établissements hippiques, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes) et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés.

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

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux explications générales du titre V

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé après étude de l'aptitude des sols.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées prioritairement en milieu hydraulique superficiel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...). A défaut, elles doivent être dirigées, après traitement, vers un dispositif d'infiltration de type épandage souterrain ou bassin d'infiltration. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux explications générales du titre V

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres des routes départementales et nationales et 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 mètres de l'emprise de la voie S.N.C.F.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise des fossés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait avec une marge minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Dans le cas d'extension de constructions existantes, l'emprise au sol créée ne peut pas dépasser 10% de l'emprise au sol existante.

Cette règle ne s'applique pas pour les nouvelles constructions ou installations à usage d'activités agricoles.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux explications générales du titre V

Bâtiments à usage agricole et silos

La hauteur maximale n'excédera pas 13 mètres. Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ce dépassement ne peut excéder de plus de 3 mètres le maximum autorisé.

Habitations autorisées

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage.

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux explications générales du titre V

Généralités

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Cette règle s'applique notamment pour les éléments bâtis à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer aux mieux aux volumes des constructions.

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

Cas des constructions à usage agricole ou hippique

Toiture

Il est préférable, dans un souci de conservation d'identité paysagère d'éviter les toits en terrasse et de préférer des constructions à deux pans minimum, plus adaptés au paysage local.

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

L'utilisation du shingle et de l'onduline est interdite.

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, cuivre, rouge, rouge noir, violet rouge pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises.

Murs

Le bardage métallique ou en bois est autorisé.

Pour le bardage vertical, il conviendra d'éviter les couleurs trop claires de blanc ou gris. Il est conseillé d'utiliser des teintes dans les gammes de jaune, beige, brun, ivoire, vert et bleu.

Cas des constructions à usage d'habitation autorisées et leurs annexes

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70% à l'exclusion des vérandas.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits. Il sera veillé à ne pas dénaturer l'ensemble par une multiplication d'ouvertures dans la toiture.

Les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Pour les tuiles, les teintes flammées sont à proscrire au profit des teintes suivantes : chaume, volcanique ou ardoisé.

Lorsque les annexes sont invisibles de la rue, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Les matériaux recommandés et les couleurs

- brique claire ou brique rouge (proscrire les teintes flammées)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

Les annexes (garages, abris de jardin...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Le crépi devra être réalisé dans les tons pierre.

Cas des constructions liées aux activités de tourisme en milieu rural

Les bâtiments existants doivent être conservés et restaurés si nécessaire dans le respect des matériaux traditionnels.

Pour les extensions, les matériaux utilisés et les teintes utilisées doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V
Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Cette zone couvre essentiellement des milieux boisés dont la protection fait partie intégrante du projet d'aménagement de la commune.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cette zone est concernée par la servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis et les espaces remarquables concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels (remise à matériel, abri de jardin, bûcher...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure 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...) et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux explications générales du titre V

Tout nouvel accès depuis l'avenue du château et la place de l'église est interdit.

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux explications générales du titre V

Toute construction doit être implantée en retrait des voies et emprises publiques.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux explications générales du titre V

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés.

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article N9 – EMPRISE AU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux explications générales du titre V

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4 mètres.

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux explications générales du titre V

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Cette règle s'applique notamment pour les éléments bâtis à conserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

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

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter aux explications générales du titre V

Non réglementé

Titre V

EXPLICATIONS GENERALES **D'ORDRE TECHNIQUE**

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : **les essences végétales conseillées**

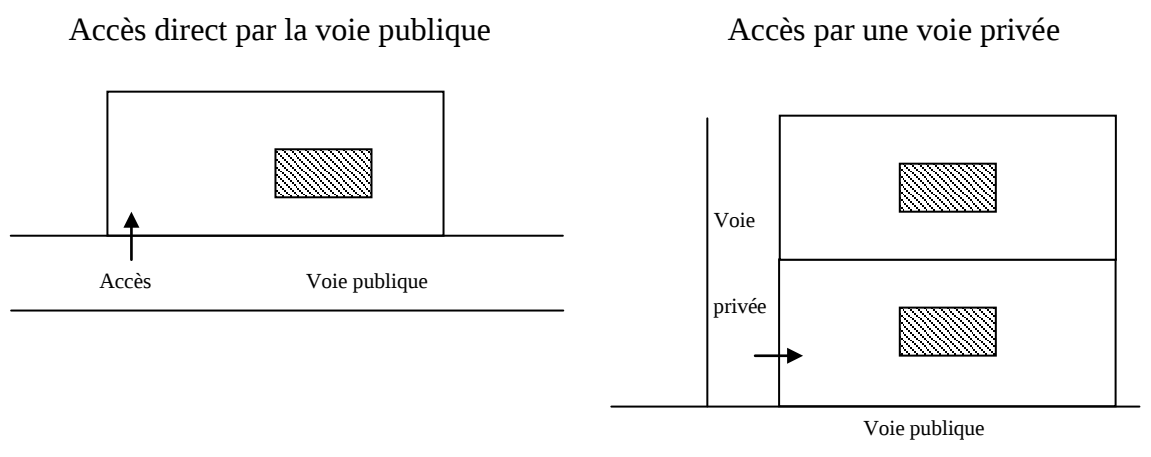
EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Les voies publiques sont ouvertes à la circulation : ce sont des infrastructures équipées (carrossables en tous temps, bitumées ou bétonnées avec éventuellement des trottoirs) qui peuvent être empruntées par tous les usagers. Elles permettent notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Les voies privées sont des voies ouvertes à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.



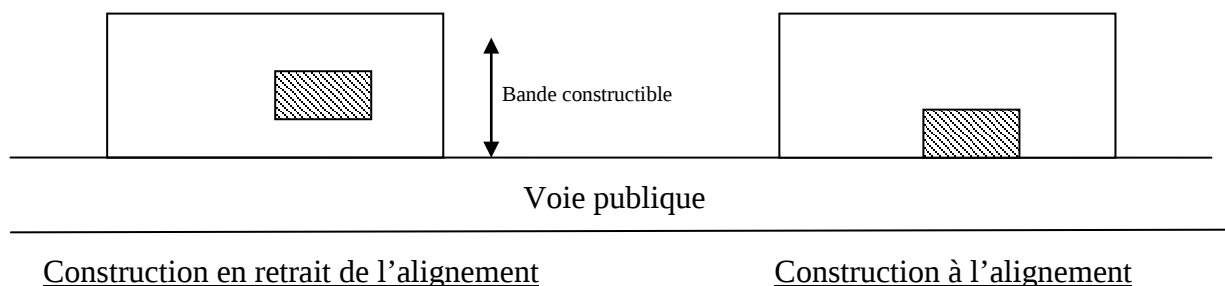
Article 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

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

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés en ne les laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

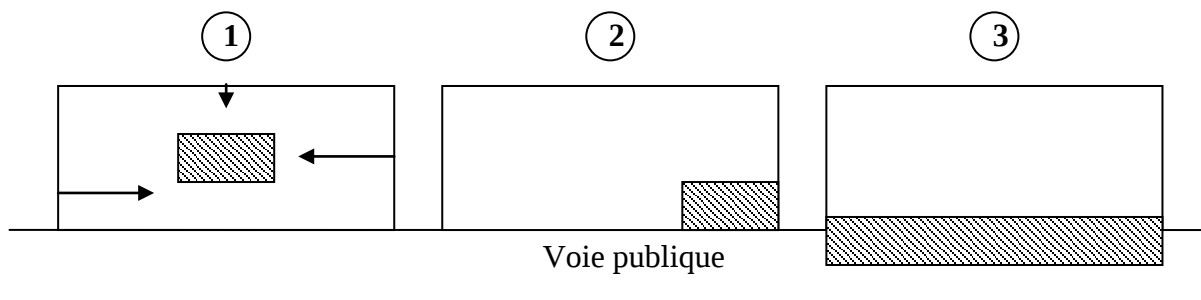
Schéma explicatif



Article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

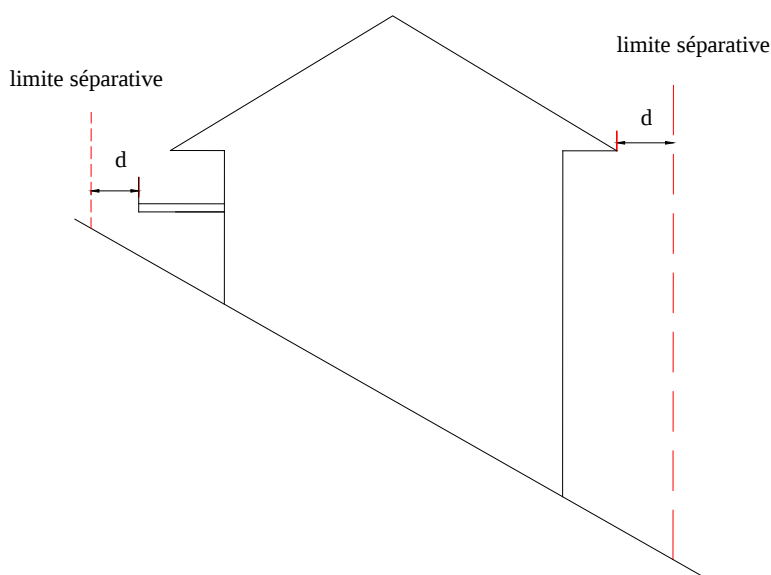
Une limite séparative est une limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (figure 1) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (figure 2) ou sur deux limites séparatives (figure 3).



Pour l'appréciation de la distance (d) par rapport aux limites séparatives, c'est la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture (cf. schéma explicatif page suivante).

Schéma explicatif



Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Baies principales et secondaires : Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- des baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cages d'escalier ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale...)
- des baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol. Elle est constituée de la surface hors œuvre brute (SHOB) du niveau édifié sur le sol.

Il peut être défini dans ce paragraphe un coefficient d'emprise au sol autorisé. Par exemple, si il existe un coefficient de 30% sur un terrain de 1000 m², l'emprise au sol de la construction doit être de 300 m² au maximum. Ces 300m² peuvent être d'un seul tenant ou fractionnés.

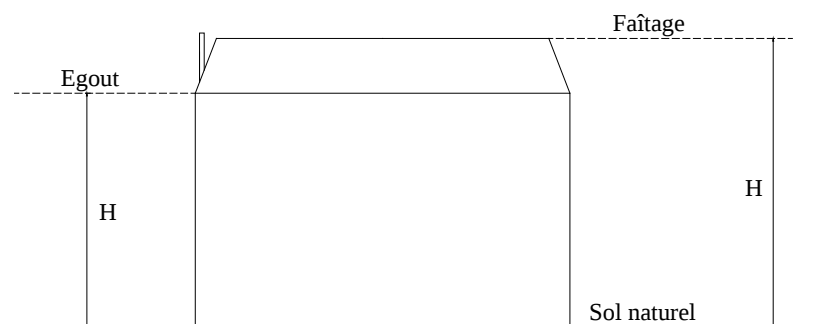
Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

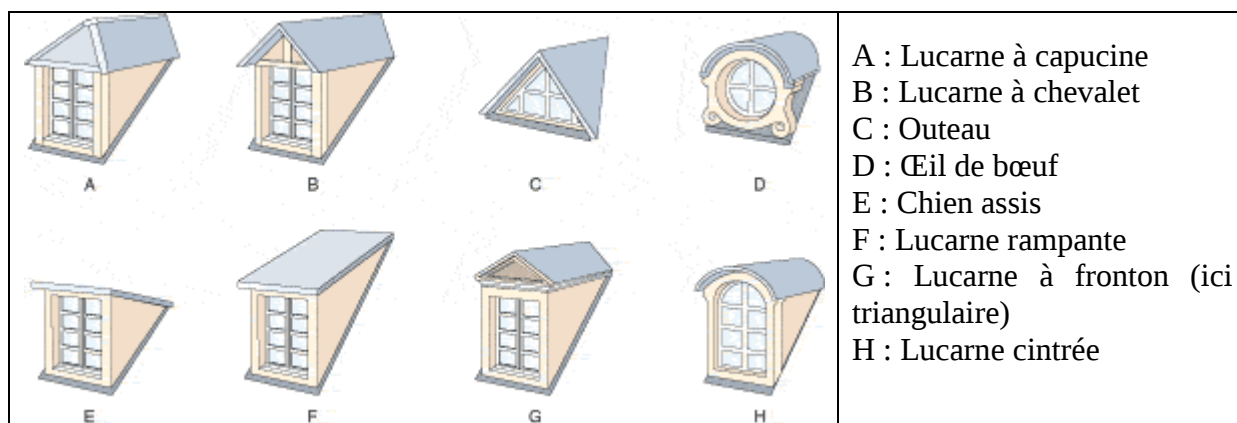
Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.



Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les différents types de lucarne en France



Annexe

On considère comme annexe à une construction principale à usage d'habitation tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis...

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) qu’il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

La S.H.O.N. est calculée à partir de la S.H.O.B. La S.H.O.B. est égale à la somme des planchers de chaque niveau de la construction (y compris l’épaisseur des murs sauf exception). La S.H.O.N. est égale à la S.H.O.B. après déduction des surfaces réelles des combles et sous-sols non aménageables, toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules, bâtiments agricoles autres que les habitations...

Fixer un COS revient à estimer le nombre de m² de plancher susceptible d’être réalisé dans une zone donnée.

Exemple : COS = 0,3 Un terrain de 1000 m² est susceptible de recevoir au maximum 300 m² de SHON.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES : **les essences végétales conseillées**

Source : CAUE de l'Oise et Guide des recommandations paysagères du Plateau Picard

Les essences végétales adaptées à la région

Les arbres

Les arbres de grande taille

- Chêne pédonculé / *Quercus pedunculata*
- Chêne rouvre / *Quercus petraea*
- Chataignier / *Castanea sativa*
- Hêtre / *Fagus sylvatica*
- Aulne à feuille en cœur / *Alnus cordata*
- Noyer commun / *Juglans regia*
- Merisier / *Prunus avium*
- Frêne / *Fraxinus excelsior*
- Erable plane / *Acer platanoïdes*
- Erable sycomore / *Acer pseudoplatanus*
- Tilleul des bois / *Tilia cordata*
- Robinier / *Robinia pseudoacacia*
- Saule osier / *Salix viminalis*
- Platane

Les arbres de taille moyenne

- Bouleau / *Betula verrucosa*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*
- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*

Les arbustes

Les arbustes champêtres à feuilles caduques

- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*
- Noisetier / *Coryllus avellana*
- Fusain d'Europe / *Evonymus europaeus*
- Viorne obier / *Viburnum opulus*
- Viorne lantane / *Viburnum lantana*
- Cornouiller sanguin / *Cornus sanguinea*
- Prunellier / *Prunus spinosa*
- Sureau noir / *Sambucus nigra*
- Cytise / *Laburnum anagyroides*
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Eglantier (*Rosa canina*)

Les arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spirea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*

Les arbustes à feuilles persistantes

- Abelia / *Abelia grandiflora*
- Troène commun / *Ligustrum atrovirens*
- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*
- Mahonia / *Mahonia aquifolium*
- If / *Taxus baccata*
- Chèvrefeuille / *Lonicera caprifolium*

Autres espèces

Les espèces fruitières : pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés...

Les espèces tapissantes

- Lierre / *Hedera helix*

Exemples de quelques végétaux recommandés pour stabiliser les talus calcaires

Les arbustes

- Buddléa, arbre aux papillons / *Buddleja davidii*
- Baguenaudier, arbre à vessies / *Colutea arborescens*
- Sureau / *Sambucus nigra*
- Viorne obier / *Viburnum opulus*
- Cornouiller sanguin / *Cornus sanguinea*

Vivaces de soleil

- Achillées / *Achille sp.*
- Cota des teinturiers / *Anthemis tinctoria*
- Epervières / *Hieracium sp.*
- Valérianes / *Valeriana sp.*
- Mauves / *Malva sp.*
- Centaurées / *Centaurea sp.*
- Euphorbes / *Euphorbia sp.*
- Pivoines / *Paeonia sp.*
- Asters / *Aster sp.*

Espèces d'ombre (bulbes et rhizomes)

- Jacinthe des bois / *Hycinthoides non-scripta*
- Narcisses / *Narcissus sp.*
- Anémones des bois / *Anemone sylvestris*
- Hellebores diverses
- Sceau de salomon / *Polygonatum sp.*
- Euphorbes / *Euphorbia*
- Géraniums tapissants / *Geranium endressii, thunbergii...*