

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
TITRE 1 – Dispositions générales	2
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	8
Zone UA : zone d'habitat ancien	9
Zone UB : zone d'habitat mixte	23
Zone UD : zone d'habitat de type pavillonnaire	36
Zone UE : zone d'activités artisanales	46
Zone UH : zone accueillant une maison de soins et de convalescence	56
Zone UI : zone d'activités industrielles	66
Zone UP: zone d'équipements sportifs	74
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles	81
Zone AU : zone d'extension future	82
Zone A : zone agricole	109
Zone N : zone naturelle	118

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 de la commune de Tracy-le-Mont.

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 à la page suivante).

b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "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 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 - 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 future (AU), en zones agricoles (A) et naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

X3a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)

X3b - 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

- la limite de la forêt domaniale

X3i - les chemins piétonniers à conserver au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

X4 ARTICLE 4 - 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).

X5 ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

X6b 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, UB, UD, UE, UH et UI délimitées au Plan Local d'Urbanisme sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Cette règle ne s'appliquent pas aux annexes et aux abris de jardin.

X10 ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

X12 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.

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 1^{er} 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 1^{er} 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 : La zone UA regroupe les parties bâties les plus anciennes de TRACY-LE-MONT ; elles sont situées sur le rebord du plateau agricole et se distinguent par un alignement sur rue assez caractéristique. La zone UA abrite quelques commerces ainsi que la mairie et une école.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 50A1b Sont interdits :
- 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.
- 60A1 - les établissements hippiques.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 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 aires de jeux et 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.
- 70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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 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.
- 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 :**
- 16A2b - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.
- 22A1a - la transformation des constructions à usage d'habitation ou des bâtiments existants en logements collectifs.

- 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.
- 36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- 46A1 - les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, 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.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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.

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

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**

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

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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4b L'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation 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 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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

118A4 **IV - Ordures ménagères**

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

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

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :

126A5 - une superficie d'au moins 400 m².

136A5 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes.

- Dans les autres cas :

119A5 Non réglementé.

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

Dans la Grande Rue

143A6a Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°5c sont applicables le long de la Grande Rue. En effet, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement, soit par une façade, soit par un pignon.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6f - si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et/ou rend le projet impossible.

146A6j - lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique.

146A6g - si le projet concerne l'extension d'une construction existante.

Dans le reste de la zone

146A6 Les constructions doivent être implantées :

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

143A6d 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 de 1,80 m de hauteur minimale.

Dans toute la zone

- 147A6 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,).
- 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'alignement 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.
- 155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

Pour les terrains disposant d'une façade sur rue inférieure à 12 m :

Les constructions devront être contiguës à une limite au moins.

Dans tous les autres cas :

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.
- 17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

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**

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

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

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 10 m.

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

36B11 **GENERALITES**

36B11c2 Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales "*La vallée de l'Aisne*" éditée par le SEP de l'Oise Aisne Soissonnaises et la communauté des communes du Soissonnais.

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.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11c MATERIAUX

45B11d Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon.

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,...) 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.

BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$).

48B11b1 Les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

- 48B11b2 Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.
- 48B11d Les linteaux seront droits.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes.
- 50B11e Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.
- 50B11f Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture.
- 52B11 TOITURES
- 53B11a Les cheminées seront placées près du faîtage.
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées en façade arrière.
- 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 ($H \geq L \times 1,3$),
- 54B11e3 - invisibles de la voie qui dessert la construction,
- 54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.
- 54B11c Les débords de toiture sur pignon sont interdits.
- 55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.
- 55B11i Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

- 59B11a Les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.
- 59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.
- 59B11e Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.
- 60B11b La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- 61B11 ANNEXES
- 61B11b Les annexes visibles de la voie publique seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.
- 61B11c La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.
- 61B11d La pente des toitures des annexes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 45° sur l'horizontale.
- 61B11e Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.
- 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.
- 65B11 CLOTURES

Dans la Grande Rue

Dispositions architecturales particulières

Des dispositions particulières sont applicables le long de la Grande Rue comme indiqué au plan de découpage en zones village n°5 c.

- 67B11b Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une clôture minérale de 1,80 m de hauteur minimale devra être édifiée en façade afin de conserver une continuité visuelle. La clôture devra être constituée de murs en pierre ou de matériaux destinés à être recouverts à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition "gratté fin".
- 66B11a Les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse naturelle de même teinte que le matériau principal.

Dans le reste de la zone

- 67B11b Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une clôture minérale de 1,80 m de hauteur minimale devra être édifiée en façade afin de conserver une continuité visuelle. La clôture devra être constituée de murs en pierre ou de matériaux destinés à être recouverts d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur.

Dans toute la zone

- 68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.
- 69B11a Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.
- 75B11 Les portails seront en bois ou en métal. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. La hauteur des portails est fixée à 1,80 m maximum.
- 76B11 La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.
- 77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.
- 77B11 La différence entre le haut du portail et le sommet du mur de clôture ne pourra excéder 0,40 m.

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 :
- 74B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- 78B12 - pour les établissements hospitaliers, cliniques ou résidences pour personnes âgées :
 . 5 places de stationnement pour 10 lits.

83B12a - pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

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.

84B12 Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

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

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 locales est vivement recommandée.

98B13 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE UB

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte correspondant aux anciens hameaux d'Hangest, de Cosne et d'Ollencourt ; elle regroupe un habitat hybride de type ancien et pavillonnaire et de petits collectifs implantés de manière discontinue. On retrouve également des commerces et certains équipements publics.

La zone UB comprend un secteur UBa, situé dans le hameau d'Hangest dans lequel la profondeur constructible n'est pas réglementée.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Sont interdits :

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.

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

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 aires de jeux et 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.
- 70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

3A2 **I - Rappels**

- Aa . L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- 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 :**

- 16A2b - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.
- 36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

- 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.
- 34A2b - les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, 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.
- 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 deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB 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.

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

81A3 Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- les pistes de la défense de la forêt contre l'incendie.

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**

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

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.

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 UB 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 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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 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.
- 115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**
- 116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- 117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- 118A5 **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- 120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :
- 126A5 - une superficie d'au moins 500 m².
- 136A5 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes.
- Dans les autres cas :
- 119A5 Non réglementé.

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

Dans la zone UB, sauf le secteur UBa

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,

150A6a3 - lorsqu'il s'agit de réaliser une habitation ou une annexe dans le prolongement de la façade d'une construction elle-même située en limite séparative sur une parcelle voisine.

Dans toute la zone UB

146A6 Les constructions doivent être implantées :

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

151A6 Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises pour les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de lotissement ou d'ensemble d'habitations.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

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

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7a Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

9A7 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée dans la marge de recul de 15 m reportée, au plan de découpage en zones n°5c, par rapport aux espaces boisés classés.

La disposition ci-dessus ne concerne pas l'extension des constructions existantes.

10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des fossés ou des berges des rus.

13A8 **ARTICLE UB 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 UB 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

26A10 **ARTICLE UB 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 soit R +1 + C pour les habitations.

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

36B11 GENERALITES

36B11c2 Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales "*La vallée de l'Aisne*" éditée par le SEP de l'Oise Aisne Soissonnaises et la communauté des communes du Soissonnais.

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, ton pierre...) à l'exclusion du blanc pur.

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.

48B11c SOUS-SOLS

49B11b A l'exception de certains secteurs de la zone UB délimités au plan de découpage en zones, les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur une dalle flottante.

49B11r MENUISERIES

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

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées.

52B11 TOITURES

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

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

55B11 La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

59B11c Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (20 au m² environ), en ardoise naturelle posées droites.

59B11e Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites. Les tuiles utilisées seront de teinte brunie, vieillie et flammée.

61B11 ANNEXES

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

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.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou P.V.C. ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences de pays sont préconisées.

66B11b Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE UB 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 :

74B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,
 . 1 place de stationnement par chambre,
 . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- 83B12a - pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- 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.
- 84B12 Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.
- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 **ARTICLE UB 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**

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

113B13 **OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS**

- 115B13 Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10 % de la surface aménagée.

- 117B13 Les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE UD

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

Caractère de la zone : Zone urbaine pavillonnaire correspondant à des extensions récentes réalisées sous la forme de lotissements dans le hameau de Viézinieux et à Tracy-le-Mont village.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 50A1b Sont interdits :
- 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.
- 57A1 - les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- 60A1 - les établissements hippiques.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 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 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.

- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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 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.
- 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 :**

- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 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 quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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.

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.

79A3 Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la RD16.

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

81A3 Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- les pistes de la défense de la forêt contre l'incendie.

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**

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

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.

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 UD 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).

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

111A4 **2. Eaux pluviales :**

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.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :

126A5 - une superficie d'au moins 600 m².

136A5 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des extensions liées aux constructions existantes.

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

144A6 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement de la voie desservant le terrain.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,

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

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

18A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

13A8 **ARTICLE UD 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 UD 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation d'équipements publics.

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.

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m.

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

36B11 **GENERALITES**

36B11c2 Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales "*La vallée de l'Aisne*" éditée par le SEP de l'Oise Aisne Soissonnaises et la communauté des communes du Soissonnais.

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.
- 44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 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, ton pierre...) 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.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11b A l'exception de certains secteurs de la zone UD délimités au plan de découpage en zones n°5c, les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, sur une dalle flottante ou sur une cave.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11a Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.
- 55B11 La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.
- 59B11c Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes (20 au m² environ), en ardoise naturelle posées droite.

59B11e Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites. Les tuiles utilisées seront de teinte brunie, vieillie et flammée.

61B11 ANNEXES

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

62B11b 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. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

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.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou P.V.C. ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences de pays sont préconisés.

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

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 :

74B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

79B12 - pour les établissements d'enseignement du premier degré :

. 1 place de stationnement par classe.

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 locales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE UE

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

Caractère de la zone : Zone d'activités de fait compatibles avec le voisinage.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

54A1 - les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

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

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

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 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.

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

- 70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 77A1 - les gîtes ruraux.

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

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.
- 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 :**

- 36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- 34A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, 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 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.
- 39A2 - 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.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 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 quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UE 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.

79A3c Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD n°40.

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**

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.

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 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 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 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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
- 119A5 Non réglementé.
- 136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- 141A6 Les constructions à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. L'extension d'un bâtiment situé à moins de 10 m de l'alignement fixé ci-dessus est autorisée à condition que les places de stationnement liées à l'activité existante ou projetée soient accessibles.
- 155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

7A7b Les constructions ou installations à usage d'activités ou de dépôts doivent être implantées avec une marge par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour l'extension des bâtiments existants édifiés en limite séparative à condition que l'extension projetée ne dépasse pas en longueur le 1/3 de la façade déjà bâtie implantée en limite séparative.

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

17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 5 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

21A9 L'emprise au sol des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôts ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UE 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 10 m.

34B11 **ARTICLE UE 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.

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.

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

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

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.

52B11 **TOITURES**

54B11b Les toitures terrasses sont interdits.

65B11 **CLOTURES**

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE UE 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 :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

77B12 - pour les hôtels et les restaurants,
 . 1 place de stationnement par chambre,
 . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

83B12a - pour les établissements à usage d'activités artisanales ou commerciales,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

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.

84B12 Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

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

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

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

93B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE UH

1A **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

Caractère de la zone : Zone urbaine équipée réservée à une activité de soins et de convalescence et à l'accueil d'équipements, aménagements et de constructions en lien direct avec cette activité principale.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UH 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.

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

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.

Ae . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan suivant l'article L. 311-1 du Code Forestier.

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

5A2 **II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions destinées au repos, à la convalescence ou aux soins.

- les installations à caractère sanitaire ou hospitalier.

23A2 - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement dans la mesure où elles sont liées et nécessaires aux activités autorisées

- 26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- 29A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442.2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 34A2 - les installations classées ou non à caractère sanitaire ou hospitalier, 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.
- 36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- les constructions (ou parties de construction) destinées à l'hébergement temporaire des personnes qui viennent visiter les malades.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 39A2c - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 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 quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UH 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.

79A3c Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD n°130.

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.

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 UH 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 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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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 UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

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

144A6 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement rue de Nervaise,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement dans les autres cas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

151A6 Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises pour les voies nouvelles réalisées à l'intérieur d'opération de construction.

147A6 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,).

149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise de la RD n°130.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Dans le cas de construction contiguë aux limites séparatives, la contiguïté doit être obtenue par un pignon.

16A7 Aucune construction ou installation ne doit être implantée à moins de 30 m des limites de la forêt domaniale.

18A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

13A8 **ARTICLE UH 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 UH 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UH 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.

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

36B11 GENERALITES

36B11c2 Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales "*La vallée de l'Aisne*" éditée par le SEP de l'Oise Aisne Soissonnaises et la communauté des communes du Soissonnais.

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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au 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, ton pierre...) 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.

47B11 Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier ou de même teinte que le matériau principal.

BAIES

48B11 Les baies des constructions visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

48B11c SOUS-SOLS

49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

49B11r MENUISERIES

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

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées.

52B11 TOITURES

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

59B11a Les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

59B11d L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières Terre Cuite est interdite.

59B11e Les tuiles de couleur foncée "chocolat" sont interdites.

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.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

70B11 Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

69B12 **ARTICLE UH 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 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

78B12 - pour les établissements hospitaliers, cliniques ou résidences pour personnes âgées :
 . 1 place de stationnement pour 5 lits.

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.

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

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

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

98B13 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les plantations existantes figurant au plan de découpages en zones n°5c devront être maintenues à hauteur de 70 %. Des aménagements ponctuels (sentes piétonnes, parcours de santé, espaces verts ...) pourront être réalisés à la condition qu'ils soient liés à l'activité principale autorisée dans la zone.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE UI

1A **CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Caractère de la zone : Zone urbaine équipée accueillant essentiellement des activités industrielles lourdes.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UI 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.

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

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.

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

33A2a - les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.

36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non.

37A2a - les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 40A2b - les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des activités autorisées : cantine, installations sportives...
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 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 quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UI 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**

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 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 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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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 UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

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

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD n°40.

150A6 Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

- aux postes de gardiennage.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisés.

5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du ru du Tordoir.

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

17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UI 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 15 m.

34B11 **ARTICLE UI 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.

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

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

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.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur ure doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou P.V.C. ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux 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 publiques,

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
. 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.83B12a - pour les établissements à usage d'activités industrielles,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

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.

84B12 Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

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

88B13 **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

93B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE UP

1A **CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

Caractère de la zone : Zone urbaine accueillant principalement des équipements publics de sports et de loisirs.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UP 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.

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

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.

Ae . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan suivant l'article L. 311-1 du Code Forestier.

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

23A2 - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

43A2b - les équipements publics sportifs de plein air et leurs annexes courantes (vestiaires, tribunes, locaux techniques).

- 26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 43A2d - les équipements d'infrastructure liés la voirie et les réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UP 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**

- 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 UP 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 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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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 UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

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

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD n°40.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE UP 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.

10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du ru d'Hangest.

18A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

20A9 Non réglementé.

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

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE UP 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.

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.

65B11 **CLOTURES**

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton ou P.V.C. ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 **ARTICLE UP 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 UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

93B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones naturelles

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 forme d'opérations d'aménagement ou de construction (opérations groupées ou lotissements).

Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU se subdivise en 8 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation.

1 AUe : secteur urbanisable à court terme, affecté à l'accueil d'activités commerciales et artisanales compatibles avec l'environnement ; il constitue le prolongement de la zone UE existante au lieu-dit « La Cense » dans le hameau d'Ollencourt.

1 AUha : secteur urbanisable à court terme, destiné à recevoir une urbanisation réalisée sous la forme d'opérations de construction à usage d'habitation ; le secteur 1 AUha constitue le prolongement naturel de la zone UA voisine au lieu-dit "Le Bois de la Vesne" situé au nord du village principal.

1 AUhb : secteur urbanisable à court terme, destiné à recevoir une urbanisation réalisée sous la forme d'opérations de construction à usage d'habitation ; le secteur 1 AUhb se situe entre le hameau de Viezinieux et d'Ollencourt au lieu-dit "Chemin de Viézinieux".

1 AUL : secteur peu équipé, destiné à recevoir des aménagements ou des constructions à usage de loisirs en complément d'une activité de mini-golf existante (activité principale) au lieu-dit "Le Prillet" à Ollencourt.

1 AUp : secteur urbanisable à court terme, destiné à l'accueil des constructions et installations publiques à usage socio-culturel, administratif, scolaire, sportifs ou de loisirs aux lieu-dits "La Fontaine Coquelet" et "Le puits Merville" au hameau d'Ollencourt.

2 AUh : secteur urbanisable à long terme destiné à l'habitat de type pavillonnaire. Le secteur 2 AUh constitue le prolongement naturel de la zone UD voisine située à l'est du village principal.

2 AUL : secteur urbanisable sur le long terme, situé au centre du hameau d'Ollencourt, destiné à recevoir des installations et aménagements à caractère de loisirs (étang, promenade, parcours de santé...)

2 AUt : secteur urbanisable sur le long terme, affecté à l'accueil d'activités liées au tourisme. Il se situe au lieu-dit « La Folie » au sud du hameau d'Hangest et pourra accueillir un parc résidentiel de loisirs.

L'urbanisation de ces 3 derniers secteurs ne pourra intervenir qu'après modification du PLU.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

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

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

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

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

Ae . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan suivant l'article L 311-1 du Code Forestier.

5A2 **II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur 1 AUe

15A2 - les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

15A2a - les constructions à usage de bureaux.

33A2a - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration et sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement.

- 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.

39A2 - 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.

39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

14A2 - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 400 m².

Dans le secteur 1 AUha

13A2a - les constructions à usage d'habitation.

13A2d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

Dans le secteur 1 AUhb

13A2d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

Dans le secteur 1 AUL

26A2 - les affouillements du sol destinés à la réalisation d'étangs de pêche.

- les installations ou aires à usage de jeux et de loisirs, des lors qu'elles constituent le complément de l'activité principale de loisirs autorisée dans la zone.

- les aires de pique-nique.
- les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.
- la construction de bâtiments en bois à usage de sanitaire, de vestiaire ou de rangement dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans la zone.
- les constructions ou installations à usage de restauration dès lors qu'elles sont le complément de l'activité de loisirs principale autorisée dans la zone.

- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 43A2d - 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...).

Dans le secteur 1 AUp

- 43A2a - les équipements publics à caractère socio-culturel, administratif, scolaire, sportif ou de loisirs.
- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des équipements autorisés.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des équipements autorisés.
- 26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.
- l'extension ou la modification des constructions et des installations existantes.

Dans le secteur 2 AUh

- 13A2d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

- 26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Dans le secteur 2 AUL

- 26A2 - les affouillements du sol destinés à la réalisation de plans d'eau.
- 27A2a - les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts, les parcours de santé.
- 27A2b - le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).
- les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone.
- la construction de bâtiments en bois à usage de sanitaire.

Dans le secteur 2 AUt

- 23A2a - les constructions et installations à usage de sports, de loisirs ou de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement 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.
- 24A2 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 24A2a - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.
- 27A2a - les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts, les parcours de santé.
- 27A2b - le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).
- 27A2c - les constructions destinées à recevoir du public dès lors qu'elles sont liées à une activité touristique ou de loisirs (office d'information, sanitaire, buvette...).
- 27A2d - les aires de jeux.
- 28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

- 28A2a - le stationnement des caravanes prévu à l'article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- 39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- 39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 39A2c - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- 43A2da - les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux activités autorisées dans la zone.
- 43A2g1 - les constructions, installations ou ouvrages techniques liés à la résorption des eaux pluviales (fossé, bassin, ...).

Dans toute la zone AU

- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 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 quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Dans le secteur 1 AUe

79A3a Les accès sur la RD n°40 se feront de préférence à partir de voies nouvelles ou existantes dont les carrefours devront être aménagés pour satisfaire aux exigences de la sécurité.

Dans le secteur 1 AUha

79A3a Les accès au secteur 1 AUha doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes dont les carrefours devront être aménagés pour satisfaire aux exigences de la sécurité. Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la rue de la Vesne.

78A3d La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les accès réalisés à partir des placettes de retournement créées à l'occasion d'opérations de lotissement.

Dans le secteur 1 AUhb

79A3a Les accès au secteur 1 AUhb doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes dont les carrefours devront être aménagés pour satisfaire aux exigences de la sécurité. L'entrée du secteur sera effectuée à partir de la RD n°40. La sortie du secteur devra déboucher sur le chemin de la Messe reliant le secteur à la rue de Cosne. Les accès privatifs à partir de la RD n°40 sont interdits.

78A3d La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les accès réalisés à partir des placettes de retournement créées à l'occasion d'opérations de lotissement.

Dans le secteur 1 AUL

79A3d Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

De plus, dans le secteur 2 AUh

- 79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD n°16.
- 80A3 Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Dans le secteur 2 AUL

- 79A3a Les accès au secteur 2 AUL doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes dont les carrefours devront être aménagés pour satisfaire aux exigences de la sécurité.

Dans le secteur 2 AUt

- 79A3a Les accès au secteur 2 AUt doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes dont les carrefours devront être aménagés pour satisfaire aux exigences de la sécurité.

Dans toute la zone AU

- 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**Dans le secteur 1 AUe**

- 95A3a La desserte du secteur 1 AUe sera de préférence organisée à partir d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur la RD n°40.

Dans les secteurs 1 AUha et 1 AUhb

- 92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 95A3a La desserte du secteur 1 AUha sera organisée à partir d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur le chemin menant aux installations techniques et de distribution de l'eau.

- 95A3a La desserte du secteur 1 AUhb sera organisée à partir d'une voie traversante. L'entrée du secteur sera effectuée à partir de la RD n°40. La sortie du secteur devra déboucher sur le chemin de la Messe reliant le secteur à la rue de Cosne.

Dans le secteur 2 AUh

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

Dans le secteur 2 AUt

Non réglementé.

Dans toute la zone AU

- 97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- 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.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE AU 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 :**

Dans le secteur 1 AUe

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

Dans les secteurs 1 AUha et 1 AUhb

- 104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur 1 AUL

- 104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou 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.
- 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.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur 1 AUp

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

Dans le secteur 2 AUh

- 104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur 2 AUL

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

Dans le secteur 2 AUt

- 104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou 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 m² 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.

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 ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Dans les secteurs 1 AUha, 1 AUhb , 2 AUh et 2 AUt

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

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

Dans le secteur 1 AUhb

121A5 Pour être constructible, tout terrain doit avoir :

126A5 . une superficie d'au moins 600 m².

Dans le reste de la zone

119A5 Non réglementé.

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

Dans le secteur 1 AUe

141A6 Les constructions à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à la RD n°40.

Dans le secteur 1 AUha

- 148A6c Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.
- 149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 m de l'emprise des chemins existants.

Dans le secteur 1 AUhb

- 148A6c Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m du sentier du Lavoir.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m de la RD n°40.

Dans le secteur 1 AUL

- 149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 m de l'emprise des chemins existants.

Dans le secteur 1 AUp

- 148A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 2 AUh

- 137A6 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUL

Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUt

Non réglementé.

Dans toute la zone AU

- 155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

Dans le secteur 1 AUe

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

Dans les secteurs 1 AUha et 1 AUhb

- 3A7a Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum.
- 5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.
- 6A7e Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Dans le secteur 1 AUL

- 6A7c Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 4 m des limites séparatives.

Dans le secteur 1 AUp

- 5A7 les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- 5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Dans le secteur 2 AUh

- 2A7 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUL

- 2A7 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUt

- 2A7 Non réglementé.

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

Dans les secteurs 1 AUha et 1 AUhb

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.

Dans le secteur 1 AUL

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

Dans le reste de la zone AU

17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 5 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

Dans le secteur 1 AUe

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 AUha

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUhb

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUL

20A9 Non réglementé.

Dans le secteur 1 AU_p

20A9 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AU_h

20A9 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUL

20A9 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AU_t

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE AU 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 le secteur 1 AU_e

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m.

Dans les secteurs 1 AU_{ha} et 1 AU_{hb}

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m soit R + 1 + C.

Dans le secteur 1 AUL

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4,5 m au faîtage.

Dans le secteur 1 AU_p

27A10 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUh

27A10 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUL

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4,5 m au faîtage.

Dans le secteur 2 AUt

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR****Dans les secteurs 1 AUha et 1 AUhb**

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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

44B11a Les bâtiments auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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, ton pierre...) à l'exclusion du blanc pur.

48B11c SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits.

49B11r MENUISERIES

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

50B11b Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées.

52B11 TOITURES

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

55B11a À l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants.

55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

59B11 Les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie et flammée sans cotes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibro-ciment).

59B11e Les tuiles de couleur « chocolat » sont interdites.

60B11b La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

61B11 ANNEXES

61B11b Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

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.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

70B11 Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Dans le secteur 1 AUL36B11d **ASPECT**

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.

45B11c **MATERIAUX**

Les murs des constructions seront constituées de pans en bois naturel traité autoclave, à l'exclusion de tout autre matériau.

48B11c **SOUS-SOLS**

Les sous-sols enterrés, les vides sanitaires et les caves sont interdits.

52B11 **TOITURES**

55B11b Les toitures seront à deux versants, inclinés à 30° minimum sur l'horizontale.

59B11f La couverture des constructions sera réalisée en profilés divers ou en schingle de teinte marron ou verte dans tous les cas.

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.

65B11 **CLOTURES**

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert à mailles rectangulaires monté sur des poteaux de même couleur ; elles pourront être doublées d'une haie vive rustique. Les thuyas sont interdits.

Le portail sera simple, en bois ou en PVC teinté vert ou marron, et composé d'éléments droits.

Dans le secteur 1 AUe36B11d **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.

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

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

59B11e Les tuiles de couleur "chocolat" sont interdites. Les tuiles utilisées seront de teinte brunie, vieillie et flammée.

52B11 **TOITURES**

Les toitures terrasses sont autorisées.

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.

65B11 **CLOTURES**

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

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

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Dans toute la zone AU, sauf les secteurs 1 AUe, 1 AUha, 1 AUhb et 1 AUL

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.

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

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

59B11e Les tuiles de couleur "chocolat" sont interdites. Les tuiles utilisées seront de teinte brunie, vieillie et flammée.

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.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Dans toute la zone AU

36B11 GENERALITES

36B11c2 Il est conseillé de consulter en mairie la plaquette de recommandations architecturales "*La vallée de l'Aisne*" éditée par le SEP de l'Oise Aisne Soissonnaises et la communauté des communes du Soissonnais.

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

Dans toute la zone AU

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

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

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

Dans le secteur 1 AUe

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
 . 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce de plus de 150 m² de surface de vente,
 . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² 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 m² de surface de restaurant.

83B12a - pour les établissements à usage d'activités artisanales ou commerciales,
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

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.

Dans le secteur 1 AUha et 1 AUhb

- 74B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
. 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Dans le secteur 1 AUp

- 82B12 - pour les salles de spectacles et de réunions :
. 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

Dans le secteur 2 AUh

- 74B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
. 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Dans le secteur 2 AUL

- 70B12 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUt

- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
- 88B12 - pour les parcs résidentiels de loisirs,
. 1 place de stationnement par caravane
. 1 place de stationnement par habitation légère de loisirs.

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

Dans toute la zone AU, sauf les secteurs 1 AUe, 1 AUha, 1 AUhb et 1 AUL

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 94B13 Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

- 96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Dans le secteur 1 AUe

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Dans le secteur 1 AUha

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.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Dans le secteur 1 AUhb

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

Dans le secteur 1 AUL

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.

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

L'utilisation d'essences locales est obligatoire (charme, hêtre, noisetiers ...).

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur 1 AUe

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUha

120B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,07.

Dans le secteur 1 AUhb

Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUL

121B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,05.

130B14 Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructure.

Dans le secteur 1 AUp

120 B14 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUh

121B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

130B14 Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructures.

Dans le secteur 2 AUL

- 121B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.
- 130B14 Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructure.

Dans le secteur 2 AUt

- 121B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.
- 130B14 Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructure.

ZONE A

1A **CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone : Zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres. La zone A correspond essentiellement aux espaces cultivés du plateau du Soissonnais.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

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

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

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.

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.

Ae . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan suivant l'article L 311-1 du Code Forestier.

5A2 **II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

16A2 - les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.

18A2 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.

- 19A2 - 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.
- 19A2c - Les abris agricoles pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- 16A2b - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.
- 21A2 - les constructions et installations nécessaires à l'exercice de certaines activités agricoles spécialisées dans :
- . l'élevage : apiculture, sériciculture, aviculture, héliiculture (...)
 - . la culture : arboriculture forestière, d'ornement ou fruitière, horticulture, culture des champignons ou du cresson (...)
- sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les activités ci-dessus peuvent comporter des constructions à usage de logement, bureau, commerce ou service.
- 26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- 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 quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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 doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4a A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que cette eau n'ait qu'un usage exclusivement agricole ou qu'elle n'alimente le logement que d'une seule et unique famille.

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).

- 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.
- 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. 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, ...).
- 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**
- 146A6 Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

- 146A6a Une autre disposition peut être adoptée :
- 146A6j - lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique.
- 149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.
- 156A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU, ni pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE A 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 5 m.
- 10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

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

- 17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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

- 20A9 Non réglementé.

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

27A10 Non réglementé.

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.

39B11 L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, 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.

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

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

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

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

41B11 L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) 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.).

52B11 TOITURES

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11e Les tuiles de couleur "chocolat" sont interdites. Les tuiles utilisées seront de teinte brunie, vieillie et flammée.

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.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain ou naturel existant. Pour les constructions à usage d'habitation, tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaque de béton armé entre poteaux 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

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE N

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

Caractère de la zone : Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites (forêt domaniale de Laigue notamment) mais aussi en raison de l'existence de risques liés, soit aux caractéristiques des sols (prairies humides) soit à la topographie (versants abrupts de la cuesta, talwegs, ruptures de pente ...)

La zone N comprend un secteur Na dans lequel ont été aménagés des équipements publics : cimetière, réservoir d'eau potable, place publique, jeu d'arc.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

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

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

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.

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.

Ae . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au plan suivant l'article L 311-1 du Code Forestier.

5A2 **II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur Na

- 26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.
- 43A2a - les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- 23A2 - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement dès lors qu'elles sont liées à des équipements publics existants.

Dans toute la zone N

- 13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'ils soient réalisés sur le même îlot de propriété bâti.
- 16A2b - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles existants.
- 19A2c - Les abris agricoles pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- les constructions et installations liées à l'exploitation ou à l'entretien des bois et forêts.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N 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.

81A3 Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de la défense de la forêt contre l'incendie.

89A3 **II - Voirie**

90A3 L'ouverture de toute voie privée ou non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

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 N 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.

- 101A4a A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que cette eau n'ait qu'un usage exclusivement agricole ou qu'elle n'alimente le logement que d'une seule et unique famille.
- 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).
- 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.
- 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, 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. 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, ...).
- 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**

Dans la zone N, sauf le secteur Na

146A6 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement.

149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des immeubles existants ni pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

Dans le secteur Na

146A6 Les constructions doivent être implantées :

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

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

Dans la zone N, sauf le secteur Na

5A7b Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7b Les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 10 m des limites séparatives.

17A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes.

10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des rus.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

Dans le secteur Na

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.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques le justifient.

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

17A8 Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être édifiées de telle manière que la distance entre ces deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux sans jamais être inférieure à 8 m.

Cette distance peut être ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures de pièces principales ou pour les constructions non destinées à l'habitation.

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 la zone N sauf le secteur Na

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m ; dans ce dernier cas, la hauteur de référence est celle du bâtiment recevant l'extension.

Dans le secteur Na

27A10 Non réglementé.

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.

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.

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

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, rose...) 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.

48B11c SOUS-SOLS

49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, une cave ou sur une dalle flottante.

49B11r MENUISERIES

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

50B11b Les menuiseries en bois seront peintes.

52B11 TOITURES

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

54B11b Les toits en terrasse sont interdits.

59B11 Les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

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.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain ou naturel existant. Pour les constructions à usage d'habitation, tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

69B11 Les clôtures pleines sur rue réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites.

70B11 Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

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 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

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.