



# **Commune de Baron**

## **Département de l'Oise**

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **4 – Règlement**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal  
du 12 Mai 2017**

---

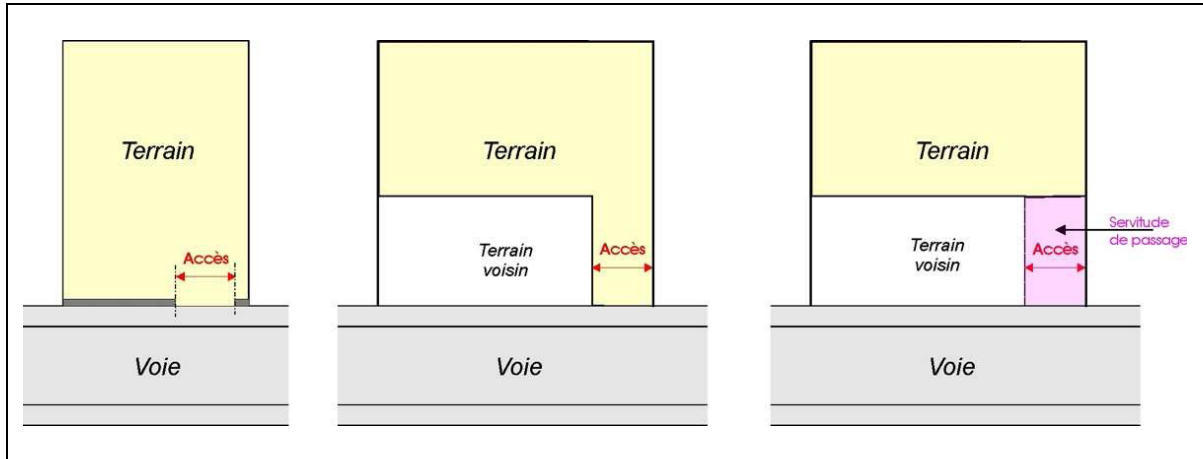
## SOMMAIRE

<b><i>Définitions</i></b>	<b>4</b>
<b><i>Titre 1 : Dispositions Générales</i></b>	<b>16</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	17
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	17
Article 3 - Division du territoire en zones	20
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	21
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	22
<b><i>Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</i></b>	<b>23</b>
Zone UA	24
Zone UB	33
Zone UC	42
Zone UE	46
Zone UF	52
<b><i>Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser</i></b>	<b>57</b>
Zone AUH	58
Zone 2AUE	66
Zone 2AUF	72
<b><i>Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles</i></b>	<b>77</b>
Zone A	78
<b><i>Titre 5 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles</i></b>	<b>85</b>
Zone N	86
<b><i>Annexe - Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire</i></b>	<b>92</b>

## **DEFINITIONS**

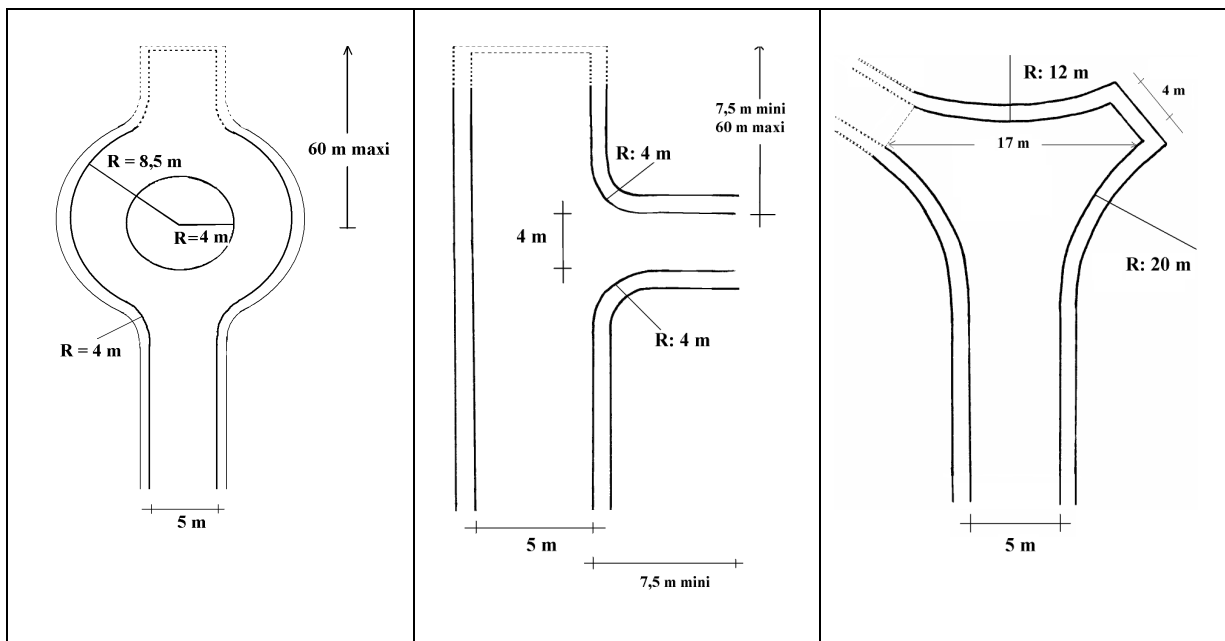
## ACCES

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



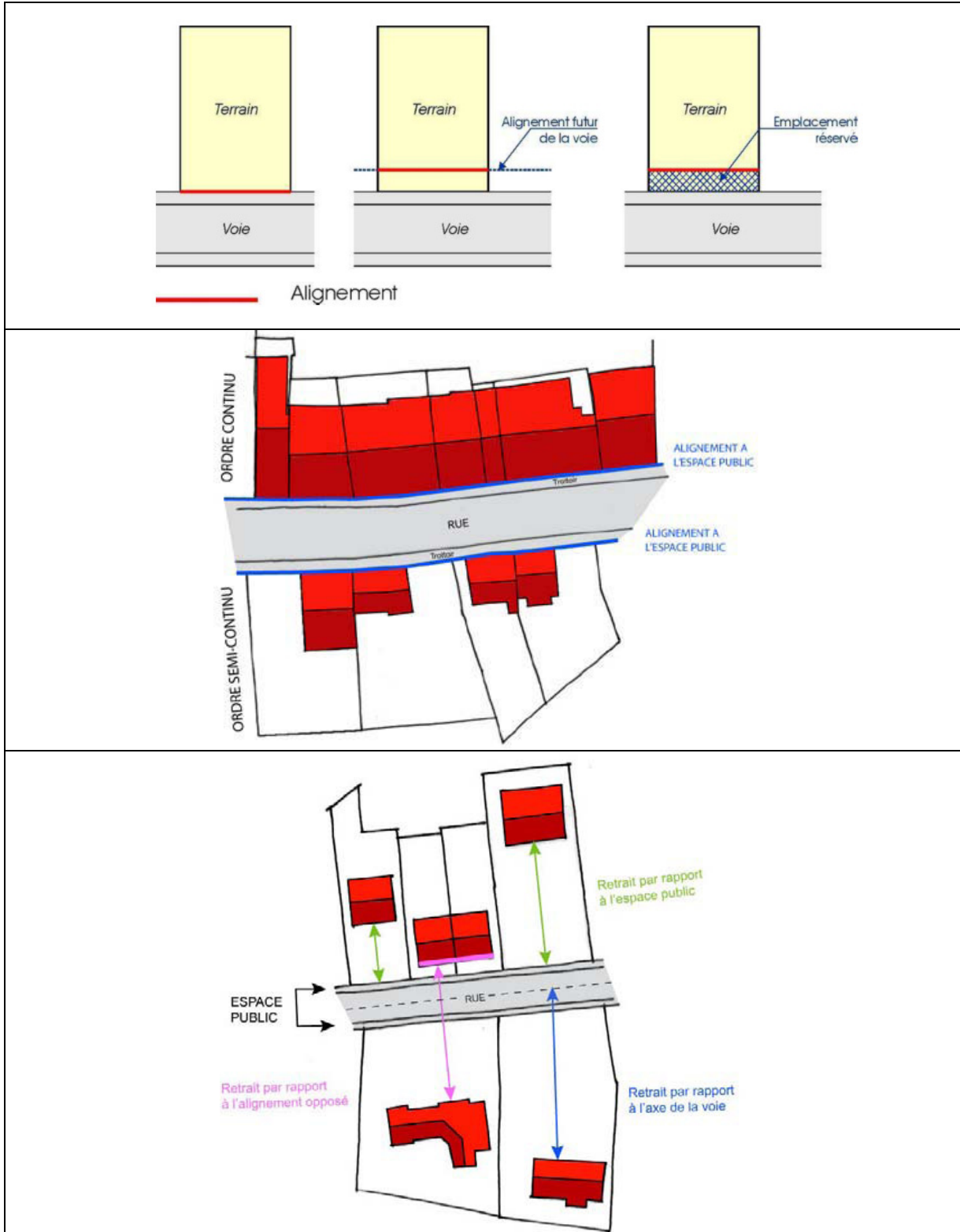
## AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



## ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale.

## **ARTISANAT**

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **BAIE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

## **BUREAU**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

## **COMMERCE**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **EAUX USEES**

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

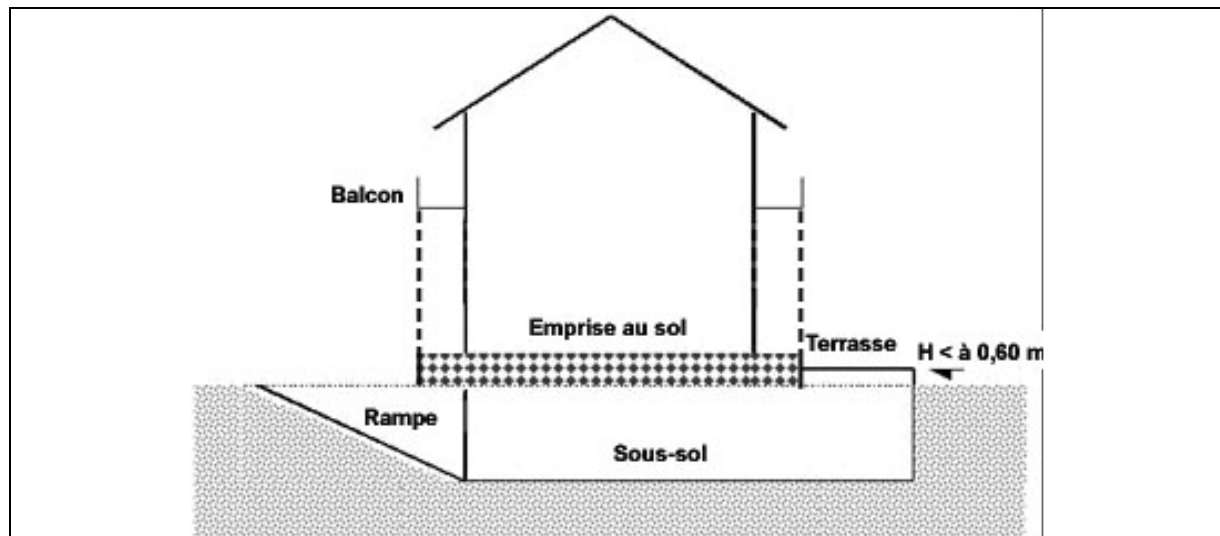
*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. "*

## **EMPRISE AU SOL**

"L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sol et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



## ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

*"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

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

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "*

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

## EXTENSION

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

## HAUTEUR

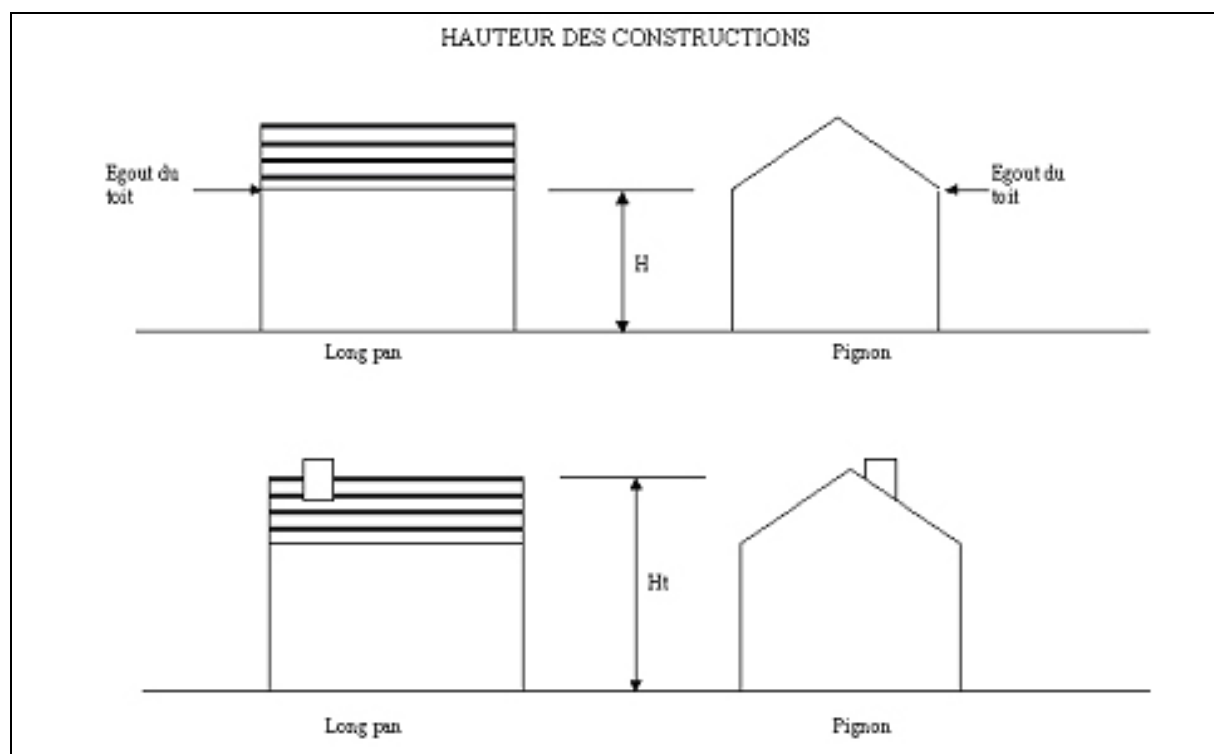
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.

## **INDUSTRIE**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

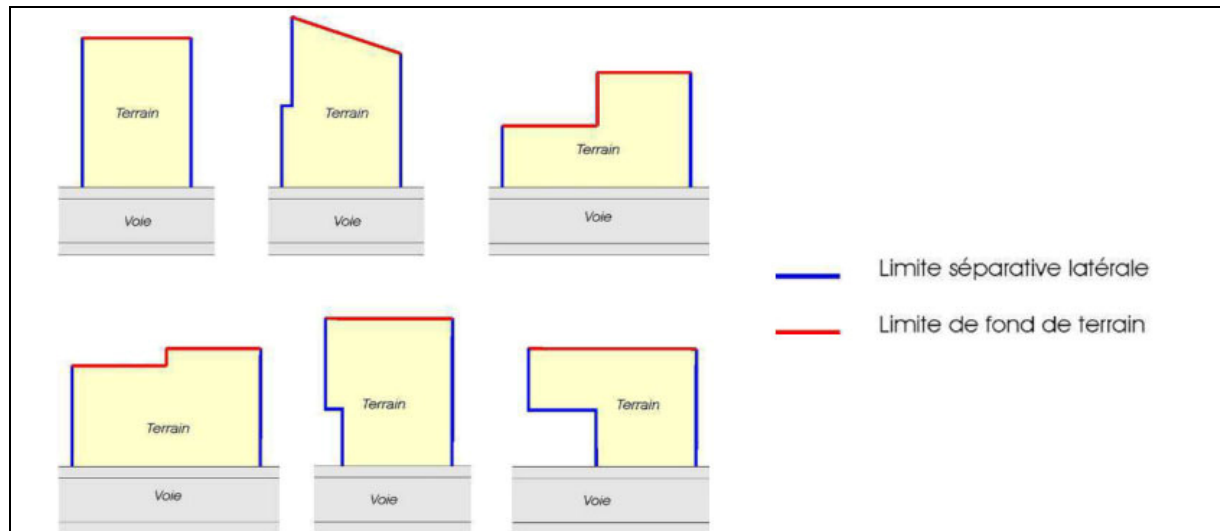
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



## OCCUPATION DU SOL

L'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme

*"Les destinations de constructions sont :*

- 1° Exploitation agricole et forestière ;*
- 2° Habitation ;*
- 3° Commerce et activités de service ;*
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire."*

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

*"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :*

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."

#### Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### **PLEINE TERRE**

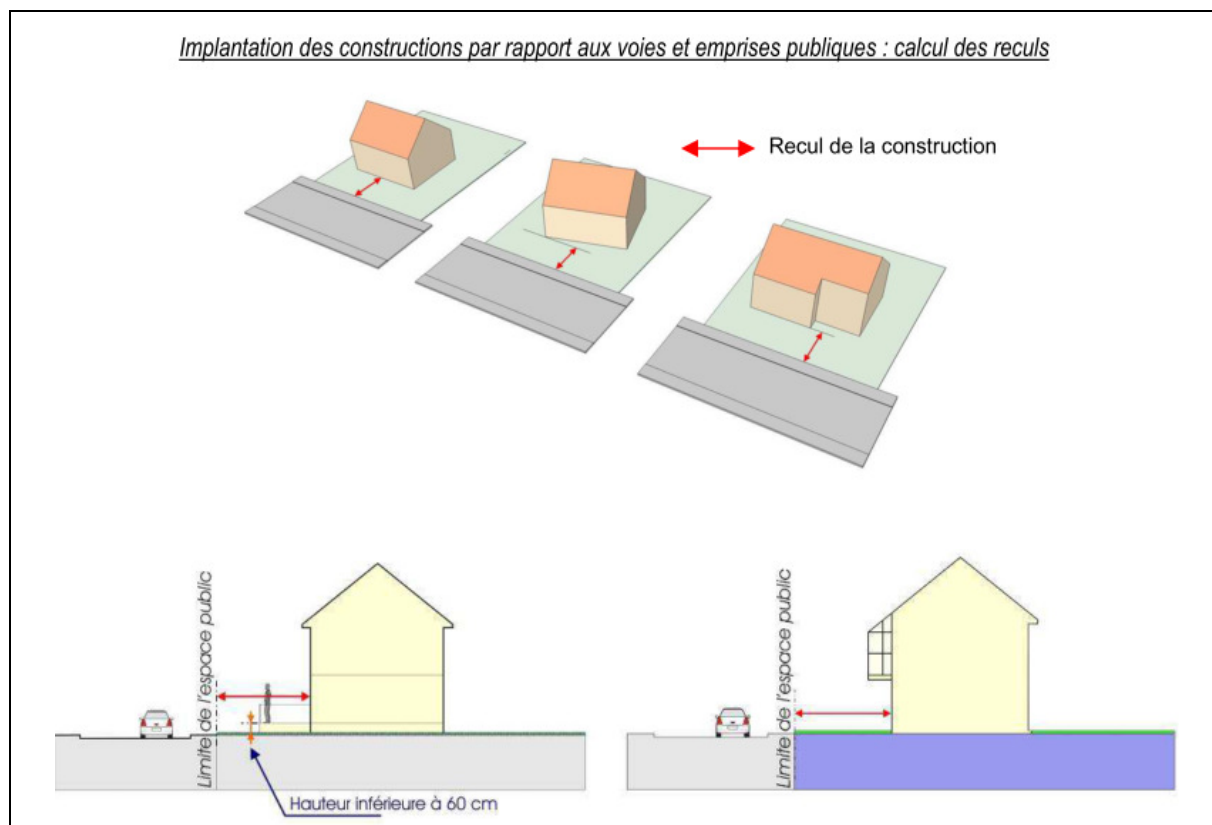
Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, ...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

#### **RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons; les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



## **RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL**

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

## **SURFACE DE PLANCHER**

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

## **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **VOIE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

## **VOIE PRIVEE**

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4 et R. 111-26.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."*

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme :

*"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."*

### 2 - Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."*

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."*

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "*

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.*

*Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.*

*Il peut également être sursis à statuer :*

*1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*

*2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

*3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

*Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que*

*celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "*

### **3 - Les Servitudes d'utilité publique**

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **4 - Les Espaces boisés**

Les articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

### **5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux**

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

*" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :*

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "*

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Baron couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### 1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- la zone **UA** couvre le centre bourg de la commune, urbanisé de façon dense, avec des constructions à l'alignement et en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.
- la zone **UB** correspond à un secteur d'habitat à dominante pavillonnaire. Ont été délimités :
  - o un sous-secteur **UBa** où l'activité agricole est autorisée ;
  - o un sous-secteur **UBb** où la densité est limitée ;
  - o un sous-secteur **UBr** où suite à des risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions en sous-sol sont interdites.
- la zone **UC** correspond à un secteur d'habitat auparavant lié à des activités économiques. Située à la pointe Sud de la zone d'activités économiques UE, en limite immédiate d'activité potentiellement nuisantes, cette zone n'a pas vocation à se développer. Elle doit être maintenue en l'état, avec comme seule possibilité la construction d'annexes.
- la zone **UE** correspond à une zone d'activités, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales ou agricoles.
- la zone **UF** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

### 2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites "zone AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser.

- la zone **AUH** se situe à l'Est de la commune à proximité du lotissement les Closeaux. Elle est dédiée à accueillir de l'habitat ;
- la zone **2AUE** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et agricoles dans le prolongement de la zone d'activités déjà existante route de Rosières. Il s'agit d'une réserve foncière. Son urbanisation se fera à long terme de manière progressive ;
- la zone **2AUF** est destinée à accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif et se situe face au pôle d'équipements existant rue de Beaulieu. Il s'agit d'une réserve foncière. Son urbanisation se fera à long terme.

### **3 - Les zones agricoles**

Les zones agricoles dites "zone A" couvrent les parties agricoles du territoire.

- la zone **A** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. A été délimité :
  - un sous-secteur **Ac** correspondant à des secteurs où en raison de la richesse du sol et du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R. 151-34 du code de l'Urbanisme

### **4 - Les zones naturelles**

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- la zone **N** couvre les espaces naturels, protégés en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Seules peuvent y être admises les constructions indispensables à la sauvegarde ou à la mise en valeur du milieu naturel. Ont été délimités :
  - un sous-secteur **Na** correspondant à des installations sportives et de loisirs liées à des activités hippiques ;
  - un sous-secteur **Nh**, correspondant à la zone naturelle dite humide tout le long de la vallée de la Nonette où toute construction et remblaiement sont interdits ;
  - un sous-secteur **Nj**, correspondant à des jardins au niveau du lotissement des Closeaux ;
  - un sous-secteur **Nn**, correspondant à la zone Natura 2000 située au niveau de la forêt de Montlognon.

### **5 - Les terrains classés**

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS**

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "*

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

**ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A  
AUTORISATION**

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir là où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application des articles L. 113-1 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

**TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA**

*Cette zone urbaine couvre le centre bourg de la commune, urbanisé de façon dense, avec des constructions très majoritairement à l'alignement et en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité à forte valeur patrimoniale. La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement du commerce, des services et des activités compatibles.*

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

#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles se situent dans l'unité foncière de l'exploitation existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Ainsi, les constructions ne pourront avoir un accès direct sur la RD 330 que si elles ne disposent d'aucune autre possibilité d'accès à une voie publique.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

### ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Pays de Valois.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

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

1 - Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère de continuité bâti du secteur. Pour cela, soit :

- les constructions nouvelles sont édifiées à l'alignement sur les parcelles comprises entre deux constructions elles même à l'alignement ;
- les constructions nouvelles sont édifiées dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions existantes qui l'entoure lorsque celles-ci sont implantées en retrait de l'alignement.

2 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension devront être édifiés avec **un recul identique** à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.

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

- 1 - Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère de continuité bâti du secteur. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :
  - sur au moins une des deux limites séparatives ;
  - à 3 mètres minimum des limites séparatives ;
- 2 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension peuvent être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.
- 5 - Les constructions devront être en retrait d'au moins 6 mètres de tout cours d'eau.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 2 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière.
- 2 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 80 % de la surface totale de la parcelle lorsque cette dernière a une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres et que la parcelle est desservie par un réseau d'assainissement collectif.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Pour les constructions, la hauteur totale est limitée à 10 mètres (soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation).
- 2 - Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes. 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 situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges à l'exclusion des portes des garages, des portails et des constructions liées à l'exploitation agricole.

Les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges et axées sur les ouvertures et les trumeaux du niveau inférieur à l'exclusion des constructions liées à l'exploitation agricole.

Les châssis de toiture doivent être posés sans saillie apparente. Les relevés de toiture, dits "chiens assis" sont interdits. Sur la façade avant, un seul châssis par unité de 4 mètres est autorisé.

Les volets en bois doivent être peints ou recouvert d'une lasure. Ils doivent être à barre et sans écharpe. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

## 5 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes ou plates sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas règlementée pour les constructions à usage agricole ou artisanal et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions à usage agricole ou artisanal et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

## 6 - Annexes

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

Dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel, les pares-vues rigides et les clôtures en plaques.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'une haie, elle doit être protégée par un grillage. Les panneaux sont interdits ;

- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuse non induites sont interdites.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement  
Dans le cas de places non couvertes, le sol d'une des deux places devra être non imperméabilisé.

### Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif à partir de 5 logements, un espace nécessaire pour le stationnement vélos doit être prévu et devra répondre à la réglementation en vigueur.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 20% de l'unité foncière et doivent être végétalisés, excepté pour l'unité foncière sur laquelle est implantée une exploitation agricole.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent, excepté pour l'unité foncière sur laquelle est implantée une exploitation agricole.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB**

*Cette zone urbaine correspond à un secteur d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle est affectée uniquement à l'habitat.*

*Cette zone comporte trois sous-secteurs :*

- *un sous-secteur UBa où les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées ;*
- *un sous-secteur UBb où la densité est limitée ;*
- *un sous-secteur UBr où les constructions en sous-sol sont interdites.*

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

#### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole, excepté celles indiquées à l'article UB.2.
- 8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur UBr :

- Les constructions en sous-sol.

#### **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Dans le sous-secteur UBa :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Ainsi, les constructions ne pourront avoir un accès direct sur la RD 330 que si elles ne disposent d'aucune autre possibilité d'accès à une voie publique.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

### ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Pays de Valois.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

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

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### 2 - Dans les sous-secteurs UBa et UBb

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

3 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension devront être édifiés avec **un recul identique** à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.

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

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec une marge égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension peuvent être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.
- 6 - Les constructions devront être en retrait d'au moins 6 mètres de tout cours d'eau.

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions liées à l'exploitation agricole.

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 45 % de la surface totale de l'unité foncière.
- 2 - Pour une extension, 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sont autorisés.
- 3 - Dans le sous-secteur UBa

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale autorisée.

- 4 - Dans le sous-secteur UBb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % de la surface totale de la parcelle.

5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Pour les constructions, la hauteur totale est limitée à 9 mètres, soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.
- 4 - Pour les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, la hauteur totale est limitée à 18 mètres.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes. 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 situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges à l'exclusion des portes des garages, des portails et des constructions liées à l'exploitation agricole.

Les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges et axées sur les ouvertures et les trumeaux du niveau inférieur à l'exclusion des constructions liées à l'exploitation agricole.

Les châssis de toiture doivent être posés sans saillie apparente. Les relevés de toiture, dits "chiens assis" sont interdits. Sur la façade avant, un seul châssis par unité de 4 mètres est autorisé.

Les volets en bois doivent être peints ou recouvert d'une lasure. Ils doivent être à barre et sans écharpe. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

## 5 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes ou plates sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas règlementée pour les constructions à usage agricole et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements publics d'intérêt général et les constructions liées à l'exploitation agricole.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

## 6 - Annexes

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

Dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'une haie, elle doit être protégée par un grillage. Les panneaux sont interdits ;
- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuses non induites sont interdites.

## ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.  
Dans le cas de places non couvertes, le sol d'une des deux places devra être non imperméabilisé.

### Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif à partir de 5 logements, un espace nécessaire pour le stationnement vélos doit être prévu et devra répondre à la réglementation en vigueur.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 30% de l'unité foncière et doivent être végétalisés, excepté pour l'unité foncière sur laquelle est implantée une exploitation agricole.

### Dans les sous-secteurs UBa et UBb :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 50% de l'unité foncière et doivent être végétalisés, excepté pour l'unité foncière sur laquelle est implantée une exploitation agricole.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

## **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE UB.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC**

*Cette zone urbaine correspond à un secteur d'habitat auparavant lié à des activités économiques. Située à la pointe Sud de la zone d'activités économiques UE, en limite immédiate d'activités potentiellement nuisantes, cette zone n'a pas vocation à se développer. Elle doit être maintenue en l'état, avec comme seule possibilité la construction d'annexes.*

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

#### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UC.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Seuls sont autorisés :

- 1 - Un garage de 20 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière. Ils doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.
- 2 - Un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.
- 3 - L'aménagement sans extension et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logements supplémentaires.

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

### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

### **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les nouveaux garages peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques, à condition qu'ils soient accolés à la construction d'habitation principale.
- 2 - Les abris de jardin peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les nouveaux garages peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait à condition qu'ils soient accolés à la construction d'habitation principale.
- 2 - Les abris peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

## **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur des garages et des abris de jardins est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 2 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions annexes doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### **2 - Matériaux et revêtements**

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

### **3 - Toitures**

Pour les annexes, les toitures monopentes ou plates sont autorisées.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

## **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE**

*Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et agricoles. Il s'agit de la zone d'activité situé au Nord de l'espace urbanisé de la commune.*

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

#### **ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet.

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

#### **ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **2 - Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### **4 - Autres réseaux**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

#### **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Les nouvelles constructions situées hors agglomération doivent être implantées avec une marge de recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiée en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, la hauteur totale est limitée à 18 mètres.

## ARTICLE UE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

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 situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'une haie, elle doit être protégée par un grillage. Les panneaux sont interdits ;
- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuses non induites sont interdites.

#### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

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

Dans le cas de places non couvertes, pour la moitié des places à réaliser, le sol devra être non imperméabilisé.

##### Places de stationnement pour les vélos

Pour les constructions liées à une activité économique, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

#### **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 15% de l'unité foncière et doivent être végétalisés, excepté pour l'unité foncière sur laquelle est implantée une exploitation agricole.

En limite d'espace agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

#### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

#### **ARTICLE UE.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

#### **ARTICLE UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF**

*Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.*

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

#### **ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celle indiquée à l'article UF.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.

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

#### **ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Pays de Valois.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

Les nouvelles constructions situées hors agglomération doivent être implantées avec une marge de recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

## **ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

## **ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UF.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

## 2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

## 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuses non induites sont interdites.

## **ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT**

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

Lors de toutes opérations de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés.

Dans le cas de places non couvertes, pour la moitié des places à réaliser, le sol devra être non imperméabilisé.

### Places de stationnement pour les vélos

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

### **ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 15% de l'unité foncière et doivent être végétalisés.

En limite d'espace agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

### **ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

### **ARTICLE UF.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

### **ARTICLE UF.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUH**

*Cette zone à urbaniser correspond un espace vierge situé à proximité du lotissement des Closeaux. Insérée au sein de l'espace urbain, cette zone est destinée à être urbanisée afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la commune. Celle-ci se fera sous forme d'opération d'ensemble.*

*Cette zone qui constitue une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement. Cette zone fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

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

#### **ARTICLE AUH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage de bureaux.
- 2 - Les constructions à usage de commerces.
- 3 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 7 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE AUH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet.

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

#### **ARTICLE AUH.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE AUH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Pays de Valois.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

#### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE AUH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

#### **ARTICLE AUH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions nouvelles non contiguës à une limite séparative doivent s'implanter avec une marge égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUH.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 45 % de la surface totale de l'unité foncière.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUH.10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Pour les constructions, la hauteur totale est limitée à 9 mètres (soit R+1+C).
- 2 - Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE AUH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes. 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 situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 4 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges à l'exclusion des portes des garages et des portails.

Les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges et axées sur les ouvertures et les trumeaux du niveau inférieur.

Les châssis de toiture doivent être posés sans saillie apparente. Les relevés de toiture, dits "chiens assis" sont interdits. Sur la façade avant, un seul châssis par unité de 4 mètres est autorisé.

Les volets en bois doivent être peints ou recouvert d'une lasure. Ils doivent être à barre et sans écharpe. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

## 5 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes ou plates sont autorisées.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements publics d'intérêt général.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

## 6 - Annexes

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdites.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

Dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'une haie, elle doit être protégée par un grillage. Les panneaux sont interdits ;
- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuses non induites sont interdites.

## **ARTICLE AUH.12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.  
Dans le cas de places non couvertes, le sol d'une des deux places devra être non imperméabilisé.

### Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif à partir de 5 logements, un espace nécessaire pour le stationnement vélos doit être prévu et devra répondre à la réglementation en vigueur.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## **ARTICLE AUH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 30% de l'unité foncière et doivent être végétalisés.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

## **ARTICLE AUH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE AUH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE AUH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AUE**

*Cette zone non urbanisée est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et agricoles dans le prolongement de la zone d'activités déjà existante route de Rosières. Il s'agit d'une réserve foncière qui pourra être urbanisée sur du long terme et de manière progressive.*

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

#### **ARTICLE 2AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2AUE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet.

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

#### **ARTICLE 2AUE.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE 2AUE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **2 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### **4 - Autres réseaux**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE 2AUE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

#### **ARTICLE 2AUE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Les nouvelles constructions situées hors agglomération doivent être implantées avec une marge de recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 2AUE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiée en limite séparative ou en retrait.

#### **ARTICLE 2AUE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 2AUE.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 2AUE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, la hauteur totale est limitée à 18 mètres.

## ARTICLE 2AUE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

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 situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

### 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'une haie, elle doit être protégée par un grillage. Les panneaux sont interdits ;
- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuses non induites sont interdites.

#### **ARTICLE 2AUE.12 - STATIONNEMENT**

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

##### Places de stationnement pour les vélos

Pour les constructions liées à une activité économique, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

#### **ARTICLE 2AUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 15% de l'unité foncière et doivent être végétalisés, excepté pour l'unité foncière sur laquelle est implantée une exploitation agricole.

En limite d'espace agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

## **ARTICLE 2AUE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE 2AUE.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE 2AUE.16 -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AUF**

*Cette zone non urbanisée est destinée à accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif et se situe face au pôle d'équipements existant rue de Beaulieu. Il s'agit d'une réserve foncière qui pourra être urbanisée sur du long terme.*

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

#### **ARTICLE 2AUF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UF.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 2AUF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.

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

#### **ARTICLE 2AUF.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE 2AUF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Pays de Valois.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE 2AUF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE 2AUF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

Les nouvelles constructions situées hors agglomération doivent être implantées avec une marge de recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

## **ARTICLE 2AUF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

## **ARTICLE 2AUF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AUF.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 2AUF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

## **ARTICLE 2AUF.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

## 2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

## 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'une haie, elle doit être protégée par un grillage. Les panneaux sont interdits ;
- d'un mur plein en pierre, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les briques creuses non induites sont interdites.

## **ARTICLE 2AUF.12 - STATIONNEMENT**

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

Lors de toutes opérations de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés.

### Places de stationnement pour les vélos

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

### **ARTICLE 2AUF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 15% de l'unité foncière et doivent être végétalisés.

En limite d'espace agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

### **ARTICLE 2AUF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

### **ARTICLE 2AUF.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

### **ARTICLE 2AUF.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A**

*La zone A est réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées. Cette zone comprend un sous-secteur Ac dans lequel l'exploitation de carrières de silice est autorisée.*

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

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les annexes qui leur sont complémentaires ;
  - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.

2 - Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

4 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5 - Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

7 - Dans le sous-secteur Ac

En raison de la richesse du sol et du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R. 151-34 du code de l'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

## ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- 2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- 3 - Les nouvelles constructions situées hors agglomération doivent être implantées avec une marge de recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.

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

- 1 - Les constructions peuvent, par rapport aux limites séparatives, s'implanter en retrait ou en limite.
- 2 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation peuvent, par rapport aux limites séparatives, s'implanter en retrait ou en limite.
- 3 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation peuvent, par rapport aux limites séparatives, s'implanter en limite ou en retrait.
- 4 - Les constructions devront être en retrait d'au moins 6 mètres de tout cours d'eau.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.
- 2 - L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur totale des constructions est limitée à 18 mètres.  
Les ouvrages de faible emprise (élévateur, cheminée, ...) nécessaires pour des raisons techniques ou fonctionnelles n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.
- 2 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.
- 3 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## ARTICLE A.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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 situations, 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 (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant elle doit être en harmonie avec celui-ci notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifée seule en rase campagne, elle doit s'intégrer dans le paysage notamment au point de vue des volumes et des couleurs.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Le PVC et l'aluminium sont autorisés.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques, de climatiseurs, de pompes à chaleur et d'autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer harmonieusement leur intégration au bâti et au tissu existant.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

## 2 - Matériaux et revêtements

Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les imitations de matériaux tels que fausses briques ou faux pans de bois sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 4 - Annexes

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 5 - Clôture

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage doublé ou non d'une haie vive. Les panneaux sont interdits.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

## **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

## **ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

*La zone N est celle qu'il convient de conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel.*

*Elle correspond aux coteaux boisés au Nord, à la vallée de la Nonnette qui traverse la commune d'Est en Ouest et à la forêt de Montlognon, à l'extrême Sud.*

*Cette zone comporte quatre sous-secteurs :*

- un sous-secteur **Na** correspondant à des installations sportives et de loisirs liées à des activités hippiques ;
- un sous-secteur **Nh**, correspondant à la zone naturelle dite humide tout le long de la vallée de la Nonnette où toute construction et remblaiement sont interdits ;
- un sous-secteur **Nj**, correspondant à des jardins au niveau du lotissement des Closeaux ;
- un sous-secteur **Nn**, correspondant à la zone Natura 2000 située au niveau de la forêt de Montlognon.

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

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole, autres que celles autorisées à l'article N.2.
- 8 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

De plus dans le sous-secteur Nh :

- 10 - Les nouvelles opérations d'assèchement, d'imperméabilisation, de remblais d'une zone humide.
- 11 - Les nouveaux remblais dans le lit mineur d'un cours d'eau constituant un obstacle à la continuité écologique.

**ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- 2 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 3 - De plus dans le sous-secteur Na :
  - Les installations sportives et de loisirs liées aux activités hippiques et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces installations.

4 - De plus dans le sous-secteur Nj :

- Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> par unité foncière ainsi que les piscines non couvertes.

**SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans le sous-secteur Na :

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

## 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable.

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

- 1 - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.
- 2 - Les nouvelles constructions situées hors agglomération doivent être implantées avec une marge de recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

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

- 1 - Les constructions peuvent être édifiée en limite séparative ou en retrait.
- 2 - Par rapport aux Espaces Boisés Classés, le recul minimal des constructions nouvelles doit être de 30 mètres.
- 3 - Les constructions devront être en retrait d'au moins 6 mètres de tout cours d'eau.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans le sous-secteur Na :

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, 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 et à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document.

Une attention particulière devra être également apportée au choix des essences afin d'éviter les plantes allergisantes.

#### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable.

#### **ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## Annexe - Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire

(source : SAGE de la Nonette, Phase 1 : Actualisation de l'état des lieux et du diagnostic, Juillet 2013)

Le PNR Oise Pays de France et le SISN ont recensé plusieurs espèces végétales envahissantes qui peuvent altérer, par leur prolifération la qualité des eaux et la vie aquatique. Les principales sont les suivantes :

- Le cerisier tardif (*Prunus serotina*), originaire d'Amérique du Nord ;
- L'Ailante glutineux (*Ailanthus altissima*), introduit en France pour l'ornement des parcs et élevage des vers à soie, il est présent en forêt ainsi que le long des routes et des voies ferrées, dans les haies et les bosquets ;
- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), espèce herbacée vivace aux baies toxiques et aux racines tubéreuses ;
- La Renouée du Japon (*Fallopia japonica*), espèce préférant les sols frais et riches, elle affectionne les bords de cours d'eau. Une fois l'espèce installée, il est quasiment impossible de l'éliminer ;
- Le Buddleia de David (*Buddleja davidii*), arbuste originaire de Chine ;
- La Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), plante vivace aquatique originaire d'Amérique tropicale et subtropicale ;
- La lentille minuscule (*Lemna minuta*), plante aquatique originaire d'Amérique tempérée et subtropicale se développant dans les eaux stagnantes ou faiblement courantes, riches en matières nutritives et dont la température est relativement élevée ;
- L'Élodée de Nuttall (*Elodea nuttallii*), plante aquatique vivace originaire d'Amérique du Nord et l'Élodée du Canada (*Elodea canadensis*) ;
- L'Azolle fausse-filicule (*Azolla filiculoides*), fougère aquatique flottante, originaire d'Amérique tropicale se développant dans les canaux et fossés à eau stagnante ;
- Le Lagarosiphon (*Lagarosiphon major*), plante aquatique originaire d'Afrique du Sud ;
- La Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*), espèce aquatique originaire d'Amérique du Sud se développant dans les eaux calmes, elle représente une des espèces les plus problématiques ;
- La Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), introduite pour des raisons ornementales, elle est aujourd'hui considérée comme invasive et est potentiellement toxique ;
- L'hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*), plante vivace semiaquatique, introduite d'Amérique du Nord.