

Commune de

MONCEAUX

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
22 FEV. 2018

4a

EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT

**Figurent en rouge les ajustements apportés dans
le cadre de la modification n°2 du PLU**

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Zone UB	7
Zone UD	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	26
Zone AU	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	36
Zone A	37
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	44
Zone N	45
ANNEXE	53

Cartographie identifiant les aléas de risques liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles et plaquette d'informations relatives à ce phénomène

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...). Elle correspond à la partie originelle du village de Monceaux qui s'est développée principalement le long des rues d'En-Bas, Desmaret, Madame, Lejeune, Gondot, et Drouart en partie.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, dans laquelle se situent également les principaux éléments qui participent à la dynamique communale (mairie, école, église,...).

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

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

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

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole et d'élevage sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles et qu'ils s'intègrent au site urbain.

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole et d'élevage existants.

- les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garage compris mais hors piscine) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.

- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

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

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU. *Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites. Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur de la voie ou de l'accès sera au minimum de 6 mètres.*

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur le chemin n°12 dit « le Grand Chemin », sur le chemin n°17 dit « Chemin de Pont-Sainte-Maxence », sur le chemin n°18 dit « sentier du Nikaaut », sur la « voirie des Prés Villot », *et sur le chemin dit du Bois du Lièvre.*

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux constructions et installations à usage agricole, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et au ramassage des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

III - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 6 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation *ou tout changement de destination vers du logement d'une construction existante ne peut être réalisée* au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée.

Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 20 mètres de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

La façade principale des constructions à usage d'habitation doit être orientée parallèlement à la voie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

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

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

Sur un terrain qui présente une largeur supérieure à 18 mètres à l'endroit de l'implantation d'une construction nouvelle à usage d'habitation, celle-ci respectera un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives dès lors qu'elle n'est pas implantée à l'alignement sur la voie publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m. *Cette distance est portée à au moins 10 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation.*

Les annexes isolées seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent conserver les aspects de l'architecture traditionnelle, notamment les portes cochères en bois et leur encadrement en bois ou en pierre et brique, qui devront être restaurées et maintenues dans leur aspect d'origine. Les enduits sur les matériaux anciens ne sont pas admis afin de préserver le caractère de ces constructions. Dans le cas de création d'ouvertures, les baies visibles de la voie publique devront être en harmonie avec les ouvertures existantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une liaison entre plusieurs éléments de toiture.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

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

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. *La pente de toiture pourra être inférieure à 40 ° (y compris pour les abris de jardin).*

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique ; les enduits ne sont pas admis afin d'en préserver le caractère. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les pompes à chaleur et les dispositifs de climatisation (et installations similaires) seront nécessairement installés au sol, à au moins 4 mètres des limites séparatives et côté jardin par rapport à la voie publique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. *Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.*

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, y compris en cas de changement de destination d'une construction existante, ou en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante :
 - . 2 places *non couvertes* par logement, et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² *de surface de plancher (le carport n'est pas considéré comme une place couverte).*
 - Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.*
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher *et au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.*
- *Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.*
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, et de manière indépendante, et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, et 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (~~minéral ou végétal~~). *Il est demandé la plantation d'un arbre pour 200 m² restés libres de construction.*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 45% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations (et accès).

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé (hors stationnement et circulations et accès), aménagé en continuité du logement.

Dès lors qu'une aire de stationnement d'au moins 3 places est aménagée sur la propriété, il sera réalisé un traitement paysager autour de cette aire, sous forme de haie et de plantations à feuilles persistantes.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle correspond aux extensions du village qui se sont développées dans les rues Carosse, des Aigumonts, de la Procession, Drouart, de même qu'au tissu bâti situé le long de la route de Pont-Sainte-Maxence en continuité de Cinqueux.

L'habitat présente une architecture contemporaine (enduits clairs,...) ; les constructions sont implantées en retrait des voies.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II- Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garage compris mais hors piscine) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU. *Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites. Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur de la voie ou de l'accès sera au minimum de 6 mètres.*

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur le chemin n°16 dit « Chemin de la Grande Trouée », sur le chemin n°13 dit « Chemin de Compiègne », sur le chemin n°18 dit « sentier du Nikaaut », sur la « voirie des Prés Villot », sur le « chemin n°1 de la Montille », sur le « chemin n°2 du Testard », *et sur le sentier des Gaillards*.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux constructions et installations à usage agricole, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

II - Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et au ramassage des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

III - Electricité

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée.

Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 25 mètres de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

La façade principale des constructions à usage d'habitation doit être orientée parallèlement à la voie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

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

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

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

Sur un terrain qui présente une largeur supérieure à 18 mètres à l'endroit de l'implantation d'une construction nouvelle à usage d'habitation, celle-ci respectera un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives dès lors qu'elle n'est pas implantée à l'alignement sur la voie publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m. *Cette distance est portée à au moins 10 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation.*

Les annexes isolées seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

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

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une liaison entre plusieurs éléments de toiture.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

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

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. *La pente de toiture pourra être inférieure à 40 ° (y compris pour les abris de jardin).*

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

Performances énergétiques et environnementales

Les pompes à chaleur et les dispositifs de climatisation (et installations similaires) seront nécessairement installés au sol, à au moins 4 mètres des limites séparatives et côté jardin par rapport à la voie publique.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. *Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.*

En particulier, il est exigé *d'aménager au moins et impérativement dans la propriété* :

- pour les constructions à usage d'habitation, y compris en cas de changement de destination d'une construction existante, ou en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante :

. 2 places **non couvertes** par logement, et à partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² *de surface de plancher (le carport n'est pas considéré comme une place couverte).*

Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher *et au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.*

- Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.

- pour les établissements recevant du public :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, et de manière indépendante, et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, et 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (~~minéral ou végétal~~). *Il est demandé la plantation d'un arbre pour 200 m² restés libres de construction.*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 55% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations (et accès).

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé (hors stationnement et circulations et accès), aménagé en continuité du logement.

Dès lors qu'une aire de stationnement d'au moins 3 places est aménagée sur la propriété, il sera réalisé un traitement paysager autour de cette aire, sous forme de haie et de plantations à feuilles persistantes.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

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

La zone AU est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUh : secteur à vocation d'habitat, urbanisable à court terme ; il correspond à des terrains situés dans le prolongement de la rue Drouart dans la partie Est du village ; des principes sont présentés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

- 2 AUh : secteur à vocation d'habitat, urbanisable après modification ou révision du PLU ; il correspond à un espace situé entre la rue de la Procession et la zone 1 AUh dans la partie Est du village, une voie de liaison étant prévue à terme entre la rue de la Procession et la rue Drouart ; l'urbanisation de ce secteur 2 AUh ne pourra intervenir que postérieurement à l'aménagement du secteur 1 AUh ; des principes sont présentés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

- 2 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable après modification ou révision du PLU ; il correspond, d'une part, à un espace situé aux lieux-dits « Le Nikaaut et Le Champ Lerond » entre la rue de la Procession et la rue Drouart, et d'autre part, à des terrains situés au lieu-dit « Les Prés Villot » entre la route de Pont-Sainte-Maxence et la rue Carosse.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

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

Dans le secteur 1 AUh

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garages compris mais hors piscine) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.

En application de l'article L. 123-1-16° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra comporter un minimum de 30 % de logements aidés par l'Etat, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans le secteur 2 AUh

- aucune construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.

Dans le secteur 2 AUm :

- aucune construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.

De plus, dans toute la zone AU :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. *Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. La largeur de la voie ou de l'accès sera au minimum de 6 mètres.*

Par propriété, il n'est autorisé qu'un seul accès sur l'emprise publique.

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

De plus, dans le secteur 1 AUh :

Aucun accès particulier n'est autorisé sur le chemin n°13 dit « Chemin de Compiègne ».

II - Voirie

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

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

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

Par ailleurs, les principes énoncés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront être respectés.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh :

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

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, voie future à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone, qui dessert la construction projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 2 AUm :

Les constructions doivent être implantées :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.~~ *Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter sur au plus une des limites séparatives.*

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

En cas d'implantation de deux constructions voisines à usage d'habitation sur la même limite séparative, un décalage entre ces deux constructions est admis dans la limite de 3 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m. Cette distance est portée à au moins 10 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation.

Les annexes isolées seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1 AUh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

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

Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUm :

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

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

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une liaison entre plusieurs éléments de toiture.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. *La pente de toiture pourra être inférieure à 40 ° (y compris pour les abris de jardin).*

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Performances énergétiques et environnementales

Les pompes à chaleur et les dispositifs de climatisation (et installations similaires) seront nécessairement installés au sol, à au moins 4 mètres des limites séparatives et côté jardin par rapport à la voie publique.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

Sur les limites séparatives, la clôture sera composée d'un simple grillage pouvant être doublé d'une haie taillée d'essences locales. Un soubassement est toléré dans la limite de 0,50 mètre de hauteur. La hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. En cas de brise-vue, celui-ci sera nécessairement rigide.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. *Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.*

En particulier, il est exigé *d'aménager au moins et impérativement dans la propriété* :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement **non couverte** par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places **non couvertes** par logement (*le carport n'est pas considéré comme une place couverte*).
 - . *Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.*
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence, et de manière indépendante, et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (~~minéral ou végétal~~). *Il est demandé la plantation d'un arbre pour 200 m2 restés libres de construction.*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 55% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations (et accès).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible à moyen de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « PPRI ».

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

La zone N comprend:

- un secteur NL à vocation de loisirs ; il correspond aux terrains de sports situés au nord du village, et à leur extension éventuelle.
- un secteur Nm correspondant au Marais de Sacy-le-Grand, classé en site Natura 2000.
- un secteur Nme destiné à l'accueil de la Maison de l'Environnement et de ses aménagements connexes.

Rappel :

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle. En annexe du présent règlement, une cartographie identifie le périmètre dans lequel cet aléa fort est identifié.

Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible à moyen de retrait – gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

I - Rappels :

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

Dans le secteur Nm

- les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion du milieu du marais.
- la réfection, l'adaptation et l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 10 % de la SHON réalisée avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- les installations en lien avec l'activité d'élevage canin existante.

