

Département de l'Oise

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DU VAUROUX

RÈGLEMENT

Approbation	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
-------------	--

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Dispositions applicables à la zone UA.....	6
Dispositions applicables à la zone UB.....	20
Dispositions applicables à la zone Uℓ.....	31
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	41
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	47
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	59
TITRE 6 ANNEXES.....	68

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Vauroux.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables (le texte de ces articles est rappelé ci-après).

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

- En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.
- Les règles de lotissement dont les dispositions sont plus contraignantes que celles du présent règlement du moment qu'elles ne sont pas contradictoires avec les caractéristiques de morphologie urbaine de la zone.

4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ont modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.

5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 et L 332.28 à L 332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :

- La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.1331-7 du Code de la santé Publique.
- La participation pour le financement de tout ou partie des voiries et réseaux permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L 332.11.1 et L 332.11.2 du Code de l'Urbanisme.

- Le respect des dispositions relatives aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Communications électroniques.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également :

- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (art.L.130.1).
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a, ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.
- Les annexes au présent règlement font l'objet du titre VI

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers, il peut exiger que soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface hors œuvre nette équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit du secteur bâti le plus dense du Vauroux. Constituée le long des tracés viaires d'origines, sous forme de « village-rue », la continuité bâtie y est assurée tantôt par le bâti rural, implanté à l'alignement, le plus souvent par le pignon, tantôt par les murs de clôture en pierres ou en briques.

Cette zone constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité. Elle présente également un fort caractère patrimonial.

La confortation de l'animation de centre-village à vocations multiples, la valorisation des paysages urbains historiques et la qualité de composition architecturale et paysagère sont recherchées.

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

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage hôtelier hormis ceux admis à l'article 2.
- L'implantation des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- l'implantation ou l'extension mesurée des constructions et utilisations du sol :
 - * à usage de stationnement sous réserve d'être liées à l'implantation ou l'extension des constructions autorisées dans la zone ;
 - * d'artisanat, de bureaux, de commerce à condition qu'elles comptent moins de 200 m² de surface de plancher et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les travaux d'entretien, l'adaptation et la réfection des constructions à usage agricole, avec ou sans changement de destination, à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas une situation de non-conformité aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- L'extension des constructions à usage agricole, dans le cadre des activités existantes, sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les activités d'accueil et de tourisme en milieu rural (vente à la ferme, chambres d'hôtes, ferme-auberge, etc.), à condition qu'elles prennent place dans le bâti existant et qu'elles fassent l'objet d'un traitement approprié de leur insertion dans la zone destiné à prévenir les nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (aspect dévalorisant des abords, multiplication de la circulation automobile ou des

stationnements, atteintes aux conditions d'environnement des unités foncières voisines : vue, ensoleillement, gêne sonore, etc.).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.

*
* *
*

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine*** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Élément de patrimoine inventorié

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'assainissement autonome, 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 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Toutefois, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, récupérateurs d'eau, etc.).

- Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Réseau électrique

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions autorisées doivent assurer une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes :
 - soit à l'alignement ;
 - soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres et un maximum de 20 mètres.
- Pour la partie non bâtie de la parcelle, le continuum bâti sur rue doit être assuré par l'édification, simultanément avec celle de la construction principale, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement existant, le cas échéant.
- Les extensions de constructions agricoles autorisées, doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement ;
 - soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au plus.
- En cas de retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale :
 - à 3 mètres minimum sur l'une des limites latérales,
 - à 1,5 mètre minimum sur les autres limites.
- L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite sauf pour les abris de jardin.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.
 - La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (1 seul niveau de comble aménageable) soit 8,5 mètres.
 - Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale des constructions est portée à 15 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture souhaitée pour la zone du « village-rue » doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- Pour les éléments « patrimoine bâti », au sens de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés ou à leur environnement.
- Les dispositifs de type « climatisation » doivent rester invisibles depuis l'espace public et ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'environnement visuel et sonore des unités foncières voisines.

Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites.

Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.
- Pour les toitures à deux pans, la pente de toiture doit être comprise entre 35° et 55°, sauf pour les constructions agricoles, où la pente peut être abaissée jusqu'à 10°.
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit, doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Elles ne peuvent représenter plus de 15 % de la surface totale de la toiture.
- Les verrières, doivent être intégrées à la conception architecturale d'ensemble. Elles ne peuvent représenter plus de 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, etc. ... doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la toiture.
- Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie (couleur et / ou matériaux) avec ceux de la construction principale.

Façades

- Les différentes façades (incluant les murs pignons) doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition de la façade.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, chaînages ou entablements brique... doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

Energies renouvelables

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les installations de type « pompe à chaleur » doivent rester non visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte aux conditions d'environnement sonore des unités foncières voisines.

Matériaux et couleurs :

- Il est nécessaire de se référer à la palette des couleurs établie par le CAUE de l'Oise.

En toiture,

- sont recommandés :
 - * la tuile plate ou mécanique de ton rouge / rosé / brun clair (teinte chocolat, tuile vernissée interdite),
 - * l'ardoise bleue,
 - * pour les bâtiments agricoles existants, les bacs aciers et les plaques de type fibrociment dans les mêmes coloris que la tuile ou l'ardoise.
- sont interdits :
 - * les plaques ondulées en tôle ou en plastique,
 - * les bardeaux d'asphalte,
 - * les membranes,
 - * le chaume.

En façade,

- sont recommandés :
 - * la brique, dans les tons rouges et ocres (hors brique flammée ou « brique léopard »), la pierre, le silex, le bois.
 - * l'emploi de plaquettes de briques de parement en appui de fenêtre ou en soubassement de mur, pour les constructions neuves,
 - * les pierres et briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
- sont interdits :
 - * l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...),
 - * la fausse pierre, le faux bois, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits,
 - * l'emploi de clins PVC imitation bois est toutefois admis dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur à condition que les travaux ne concernent pas un bâtiment ancien en brique et qu'ils respectent les teintes préconisées par le CAUE 60,

Menuiseries et ferronneries

- Les volets-roulants sont autorisés à condition que le caisson-enrouleur soit installé à l'intérieur du bâtiment et que la porte n'ouvre pas sur rue.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être réalisées de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf à prolonger une clôture existante.
 - * Un dépassement de 50 cm maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails ou pour les clôtures établies sur un terrain en pente (décrochements successifs).
 - * Un dépassement d'2 mètres maximum sera admis dans le cadre de la réalisation d'une entrée couverte de type « porte charretière ».
 - Les clôtures sont constituées :
 - * soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un dispositif à claire-voie type grille à barreaudage droit, d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
 - * soit d'un mur plein : à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation ou du prolongement, dans le respect de ses caractéristiques (hauteur, matériaux, existence ou non d'un chaperon...) d'un mur existant.
 - Sont interdits :
 - * les plaques de béton pour la réalisation des murs pleins,
 - * les plaques de tôle,
 - * les parpaings non revêtus.

- Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans la zone.
- Les citernes (gaz liquéfié, mazout, récupération d'eau pluviale) doivent restées non visibles depuis la rue ; elles doivent être enterrées ou masquées par une haie vive.
- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
 - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Collecte des déchets : les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Activités autorisées	
• Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 30 m ² de surface de plancher.
• Commerces	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 50 m ² de surface de plancher.
• Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
3. Activité de tourisme et d'accueil en milieu rural autorisées (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte...)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
• Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
• Etablissements festif, culturel ou sportif	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
• Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, commerces, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
 - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. ils doivent représenter au moins 35% de la surface totale du terrain.
- Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- La composition doit privilégier :
- * la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).
- L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB regroupe l'ensemble des secteurs d'extensions bâties contemporaines, organisés soit en lotissements, soit en bâti diffus. Elle regroupe deux secteurs :

- l'entrée ouest du village, lotissement de la côte d'Or ;
- l'entrée est du village, l'écart du Tignon et le bâti diffus du champ de Troussures.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat ; de densités variées, la mixité de fonctions (bureaux, services...) et la densification y sont limitées.

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

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, de commerce, hôtelier, d'entrepôt ou agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- l'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol :
 - * à usage de stationnement sous réserve d'être liées à l'implantation ou l'extension des constructions autorisées dans la zone ;
 - * d'artisanat, de bureaux, à condition qu'elles comptent moins de 100 m² de surface de plancher, et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes, sous réserve d'un aménagement paysager de leurs abords.

*
* *
*

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine*** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Élément de patrimoine inventorié

Les éléments ou parties d'éléments naturels, recensés au titre de l'article L.123.1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'assainissement autonome, 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 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement

Toutefois, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le

débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, récupérateurs d'eau, etc.).

- Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Réseau électrique

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

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

- Les constructions autorisées doivent assurer une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes :
 - elles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres et d'au plus 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement existant, le cas échéant.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
- La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale :
 - à 3 mètres minimum sur l'une des limites latérales,
 - à 1,5 mètre minimum sur les autres limites.
- L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite sauf pour les abris de jardin.

- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée sont autorisées, à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul.

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

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation, d'instabilité des sols ou de remise en état de la fonctionnalité des corridors écologiques, il n'est fixé aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation, d'instabilité des sols ou de remise en état de la fonctionnalité des corridors écologiques, il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîçage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+C (1 seul niveau de comble aménageable), soit 6 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- Les dispositifs de type « climatisation » doivent rester invisibles depuis l'espace public et ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'environnement visuel et sonore des unités foncières voisines.

Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites.

Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Elles ne peuvent représenter plus de 15 % de la surface totale de la toiture.
- Les verrières, doivent être intégrées à la conception architecturale d'ensemble. Elles ne peuvent représenter plus de 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, etc. ... doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la toiture.
- Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie (couleur et / ou matériaux) avec ceux de la construction principale.

Façades

- Les différentes façades (incluant les murs pignons) doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition de la façade.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, chaînages ou entablements brique... doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

Energies renouvelables

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les installations de type « pompe à chaleur » doivent rester non visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte aux conditions d'environnement sonore des unités foncières voisines.

Matériaux et couleurs :

- Il est nécessaire de se référer à la palette des couleurs établie par le CAUE de l'Oise.

En toiture,

- sont recommandées :
 - * la tuile plate ou mécanique de ton rouge/rosé/brun clair (teinte chocolat, tuile vernissée interdite),
 - * l'ardoise bleue.
- sont interdits :
 - * les plaques ondulées en tôle ou en plastique,
 - * les bacs aciers
 - * les bardeaux d'asphalte
 - * les membranes,
 - * le chaume.

En façade,

- * l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit,
- * la fausse pierre, le faux bois, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits,
- * l'emploi de clins PVC imitation bois est toutefois admis dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur à condition que les travaux ne concernent pas un bâtiment ancien en brique et qu'ils respectent les teintes préconisées par le CAUE 60,
- * l'emploi de plaquettes et briques de parement est admis en appui de fenêtre ou en soubassement de mur pour les constructions neuves.

Menuiseries et ferronneries

- Les volets-roulants sont autorisés à condition que le caisson-enrouleur soit installé à l'intérieur du bâtiment et que la porte n'ouvre pas sur rue.

Les clôtures

Les clôtures doivent être réalisées de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de 50 cm maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails ou pour les clôtures établies sur un terrain en pente (décrochements successifs).
- Elles sont constituées :
 - * soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un dispositif à claire-voie type grille à barreaudage droit, d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
 - * soit d'un mur plein, à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation ou du prolongement, dans le respect de ses caractéristiques (hauteur, matériaux, existence ou non d'un chaperon...) d'un mur existant.

- Sont interdits :
 - * les plaques de béton pour la réalisation des murs pleins,
 - * les plaques de tôle,
 - * les parpaings non revêtus.

- Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans la zone.

- Les citernes (gaz liquéfié, mazout, récupération d'eau pluviale) doivent restées non visibles depuis la rue ; elles doivent être enterrées ou masquées par une haie vive.

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
 - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

- Collecte des déchets : les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Activités autorisées	
• Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 30 m ² de surface de plancher.
• Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 50 m ² de surface de plancher.
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
• Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
• Etablissements festif, culturel ou sportif	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
• Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
 - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
 - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. ils doivent représenter au moins 45% de la surface totale du terrain.
Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
La composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).
- L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U~~l~~

Il s'agit du secteur situé en cœur de bourg, regroupant l'ensemble des équipements communaux (mairie, école, salle polyvalente) et dédié à l'aménagement d'équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone est à vocation sportive, de loisirs, socio-culturelle...

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

ARTICLE U¹ 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- L'implantation des constructions à usage exclusif de bureau.
- L'implantation des constructions à usage d'habitation.
- Les dépôts et décharges de toute nature
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes.

ARTICLE U¹ 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- l'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.
- Les constructions et installations liées aux activités socio-culturelles, de détente, de loisirs et de sports de plein air dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées par leur fréquentation.

Les travaux d'entretien, l'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée, des constructions autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas une situation de non-conformité aux articles 3 à 14 du présent règlement.

*
* *
*

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine*** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Élément de patrimoine inventorié

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U₃ : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE U₄ : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'assainissement autonome, 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 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Toutefois, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Pour tous projet de construction, Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Réseau électrique

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE U \mathcal{C} 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE U \mathcal{C} 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement, le cas échéant.

ARTICLE U \mathcal{C} 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U \mathcal{C} 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

ARTICLE U_ℓ 9 : EMPRISE AU SOL

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE U_ℓ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE U_ℓ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs de type « climatisation » doivent rester invisibles depuis l'espace public et ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'environnement visuel et sonore des unités foncières voisines.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- Pour les éléments « patrimoine bâti », au sens de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés ou à leur environnement.

Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites.

Toitures

- Les toitures doivent présenter une unité de conception.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les lucarnes, les châssis de toit et les verrières, doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, etc. ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Façades

- Les différentes façades (incluant les murs pignons) doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition de la façade.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, chaînages ou entablements brique... doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

Energies renouvelables

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les installations de type « pompe à chaleur » doivent rester non visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte aux conditions d'environnement sonore des unités foncières voisines.

Menuiseries et ferronneries

- Les volets-roulants sont autorisés à condition que le caisson-enrouleur soit installé à l'intérieur du bâtiment et que la porte n'ouvre pas sur rue.

Matériaux et couleurs :

- Il est recommandé de se référer à la palette des couleurs établie par le CAUE de l'Oise.
 - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
 - Dans le cas de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, les travaux d'extension, d'adaptation ou de réfection doivent être conduits dans le respect des caractéristiques architecturales (matériaux et couleurs) du bâti.
- Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans la zone.
- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
 - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Collecte des déchets : les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

ARTICLE U^ℓ 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Activités autorisées	
• Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 30 m ² de surface de plancher.
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
• Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
• Etablissements festif, culturel ou sportif	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
• Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, commerces, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
 - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
 - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE U^ℓ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. ils doivent représenter au moins 45% de la surface totale du terrain.
Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

La composition doit privilégier :

- * la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
 - Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).
 - L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
 - Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebandes engazonnée ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U~~1~~ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

C'est la zone non entièrement ou pas équipée destinée à recevoir des extensions d'urbanisation futures à vocation résidentielle dans l'objectif de conforter le centre-bourg.

Identifiée par le PADD, elle concerne le foncier situé au nord-ouest du village-rue, dans le secteur de la Mare aux Frênes, en prolongement des urbanisations qui se sont développées le long de la Grande Rue.

Sa qualification urbaine (épaississement du centre-bourg) et sa qualité architecturale et paysagère sont recherchées.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement d'ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Cette zone est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

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

ARTICLE 2AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation des constructions à usage hôtelier, industriel, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et mobil-homes à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation.

ARTICLE 2AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

- L'implantation des constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble intéressant toute la zone sous réserve d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- l'implantation des constructions et utilisations du sol à usage de stationnement sous réserve d'être strictement liées et rendues nécessaires par les besoins de fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions en vigueur.

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Élément de patrimoine inventorié

Les éléments ou parties d'éléments naturels, recensés au titre de l'article L.123.1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement (ARTICLE 2AU 3 à 2AU 13) est sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

C'est la zone constituée des espaces cultivés de la commune :

- au Nord : la Grande Pièce du Larris, la Folle entreprise, Mont Hulon, le Champart, le Champ de Troussures...
- à l'Ouest : la Côte du Merisier...
- au Sud : la Côte du Merisier, la Côte d'Or, la rue des Brûlins...

Les possibilités d'utilisation du sol y sont restreintes en raison de la qualité des sols et de l'activité agricole existante.

Un secteur « Aa » désigne la partie de la zone (dite ferme du Quéneger) à l'intérieur de, laquelle un changement de destination des constructions est admis. (Article R.123.12§2) du Code de l'urbanisme)

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

ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone,

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les dépôts et décharges de toute nature,
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes.

De plus, dans toute la zone, hors secteur « Aa »,

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat et de bureau.
- L'implantation ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

Dans toute la zone,

- L'implantation et l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage d'exploitation agricole, sous réserve de faire l'objet d'une recherche d'insertion paysagère dans leur environnement.
- L'implantation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et d'être édifiées dans un rayon maximum de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation existants.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, implantées avant l'entrée en vigueur du PLU.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage de commerce, de stationnement ou d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles prolongent l'activité agricole (hébergement à la ferme, fabrication et vente de produits fermiers...).

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'exploitation agricole et d'environnement de la zone de manière incompatible avec son caractère agricole. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques de prévention du risque d'inondation pluviale, aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

De plus, en secteur, « Aa »,

- Les constructions et installations, à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce (tels que restaurant, activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, centre de séminaire ou de formation, salle des ventes, etc.), dans la mesure où leur implantation ou leur extension, avec ou sans changement de destination, sont justifiées par l'entretien ou la restauration des bâtiments existants et ne remettent pas en cause la conservation de leurs qualités d'intégration dans le paysage traditionnel qui les accompagnent : par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de leur insertion au site (respect des points de vue et perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).

*
* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Élément de patrimoine inventorié

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine*** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'assainissement autonome, 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 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Pour tous projet de construction, Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.

- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Réseau électrique

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait :
 - * de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
 - * Une implantation différente est admise (recul moindre ou alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec une construction existante ou pour faciliter l'insertion paysagère.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement, le cas échéant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5 mètres.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

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

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation, d'instabilité des sols, ou de remise en état de la fonctionnalité des corridors écologiques, il n'est fixé aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation, d'instabilité des sols, ou de remise en état de la fonctionnalité des corridors écologiques, il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur totale ne doit pas excéder R+C (1 seul niveau de comble aménageable), soit 6 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par la destination (hangars, préfabriqués, silos nécessaires à l'exploitation agricole) ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- Pour les éléments « patrimoine bâti », au sens de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés ou à leur environnement.
- Les dispositifs de type « climatisation » doivent rester invisibles depuis l'espace public et ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'environnement visuel et sonore des unités foncières voisines.
- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées et leurs abords (clôtures...), les dispositions de la zone UB s'appliquent.**

■ Pour les bâtiments agricoles :

- Le bois doit être privilégié pour les matériaux de façade (clins, bardage).
- Les matériaux de soubassement peuvent être en brique, pierre, ou matériaux industriels enduits.
- L'harmonie entre les différents matériaux utilisés doit être recherchée.
- Les constructions et installations doivent faire l'objet d'une recherche d'insertion paysagère dans leur environnement (plantation de haies vives, alignements ou bosquets d'arbres...)
- Les matériaux de couverture du type bacs aciers ou plaques fibrociment sont autorisées dans les mêmes coloris que la tuile ou l'ardoise.

Energies renouvelables

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
 - Les installations de type « pompe à chaleur » doivent rester non visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte aux conditions d'environnement sonore des unités foncières voisines.
- Les citernes (gaz liquéfié, mazout, récupération d'eau pluviale) doivent restées non visible depuis la rue ; elles doivent être enterrées ou masquées par une haie vive.
- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
- Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Collecte des déchets : les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	
	1 place / logement
2. Activités autorisées dans le secteur « Aa »	
• Bureaux	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher.
• Commerces	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
• Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
3. Activité de tourisme et d'accueil en milieu rural autorisées (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte...)	
	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
5. Exploitation agricole ou forestière	
	Non réglementé

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
 - * 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

- Constructions ou installations non prévues ci-dessus : elles sont assimilées aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.).
- L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).
- Les parties de terrain non imperméabilisés (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart sur le plateau ou le coteau agricole) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de haute-tige, fossés, talus et noues enherbés...
- Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches à proximité du village, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (a minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places reçoivent un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, haies basses, massifs buissonnants...).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 20 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE NATURELLE

ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit de la zone équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions ou installations hormis celles admises à l'article 2.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques, de prévention du risque d'inondation (fluvial ou pluvial), du risque incendie, aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions à usage d'habitation, implantées avant l'entrée en vigueur du présent PLU, sous condition d'être limitée à 40m².

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- ***Marnière dont la présence est certaine*** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- ***Présomption de cavités souterraines*** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

Élément de patrimoine inventorié

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123.1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'assainissement autonome, 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 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Eaux pluviales

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Pour tous projet de construction, Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Réseau électrique

Les réseaux électriques doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9§5 du Code de l'urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

Article N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de l'alignement de 10 mètres au moins.
- Une implantation différente peut être tolérée (recul moindre ou l'alignement sur voie) pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions existantes de valeur et en bon état.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement, le cas échéant.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- La marge d'isolement doit être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation, d'instabilité des sols ou à la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, il n'est fixée aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même parcelle.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation, d'instabilité des sols ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique, l'emprise au sol des constructions est non réglementée dans la zone N.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
 - La hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles de hauteur définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les dispositions de la zone UB s'appliquent.
- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia
 - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. ils doivent représenter au moins 45% de la surface totale du terrain.
- S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.).
- L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
- Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés (art ; L.123.1.5 § 7 du Code de l'environnement).

- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.
- Les parties de terrain non imperméabilisés (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart sur le plateau ou le coteau agricole) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de haute-tige, fossés, talus et noues enherbés...
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 20 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

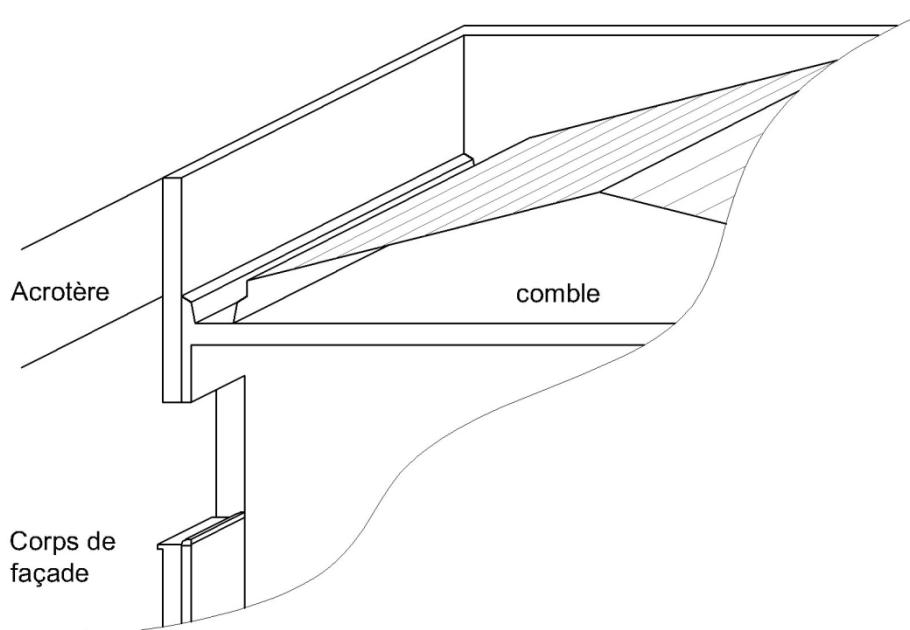
TITRE 6

ANNEXES

ANNEXES DÉFINITIONS

ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quel que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux **d'extension (agrandissement au sol, surélévation ...)** ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).

- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60 m².
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors-œuvre brute (S.H.O.B.) existante.
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

Une extension mesurée au sens du présent règlement est une extension qui n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 30% la SHOB de la construction initiale.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

AGRICOLE

La qualification « agricole » d'une construction est subordonnée à l'immatriculation du pétitionnaire au registre de la Mutualité Sociale Agricole.

ALIGNEMENT

L'alignement 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.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ARTISANAT / INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

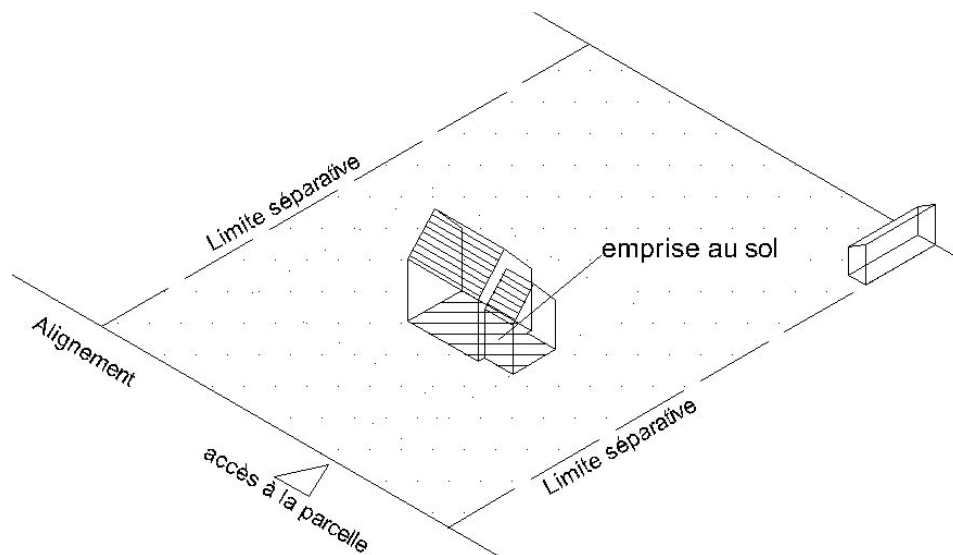
Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface de terrain que couvre une construction. Elle se calcule en divisant la surface au sol occupée par la construction, par la surface du terrain.



EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Cette destination comprend les établissements publics ou privés qui remplissent une mission d'intérêt général (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...). Les foyers – logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

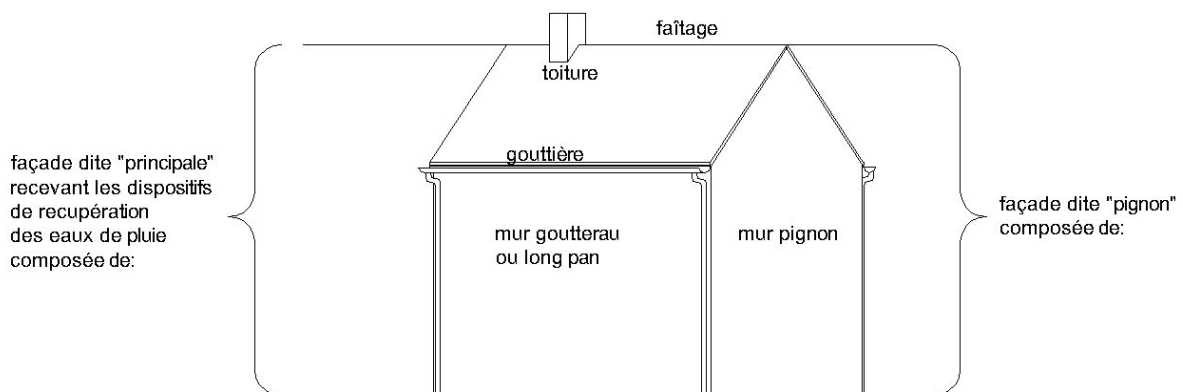
Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux 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 (...)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

FAÇADE ET PIGNON

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façade. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.



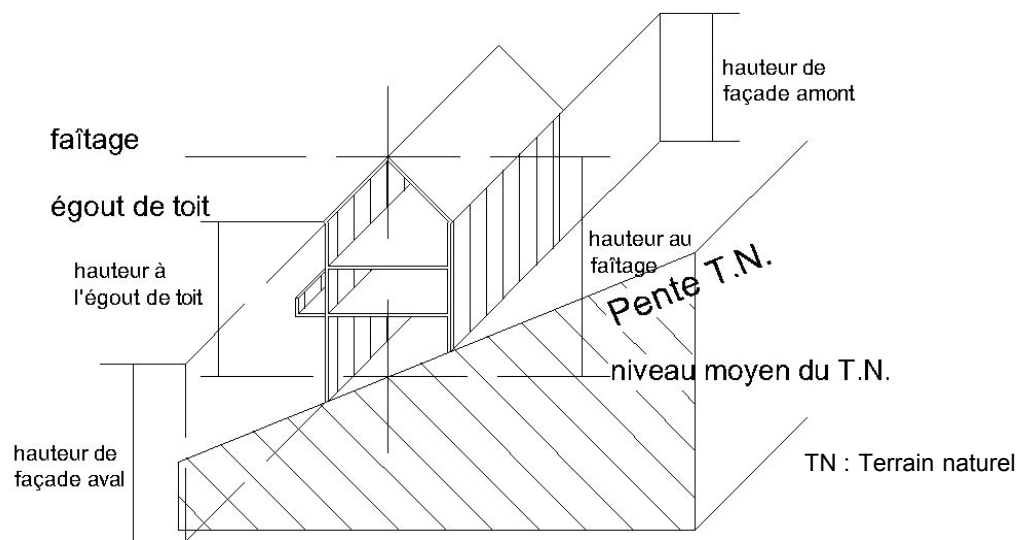
HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau de terrain AVANT travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

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
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture



LIMITES SEPARATIVES

Exemples: Les limites latérales figurent en gras.



Fig 1

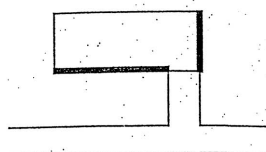


Fig 2

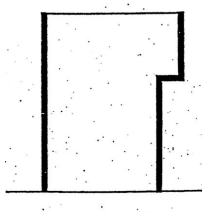


Fig 3

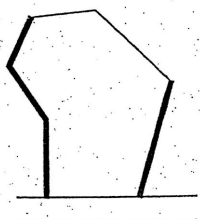


Fig 4

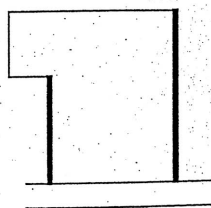


Fig 5

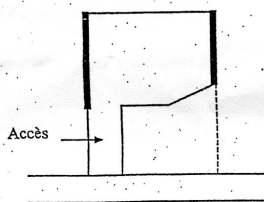


Fig 6

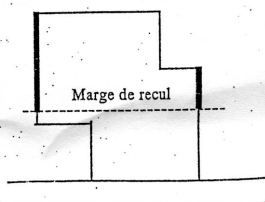


Fig 7

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

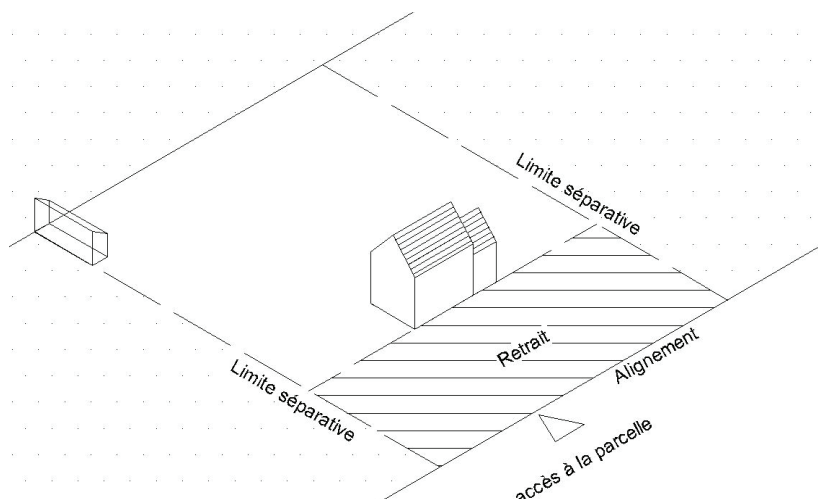
On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

MARGE DE RECUIL OU RETRAIT

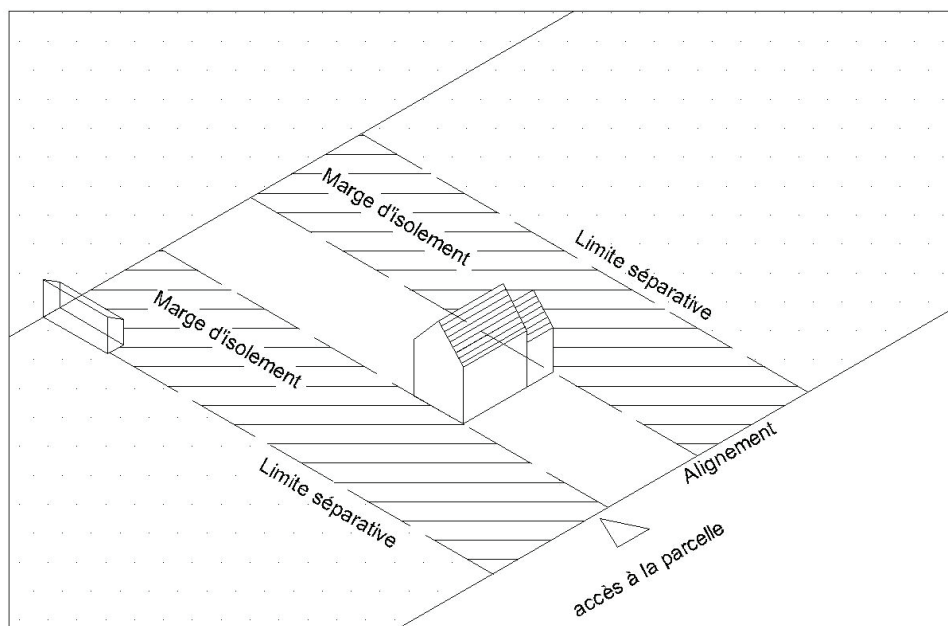


La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement, tel que défini au § « ALIGNEMENT ». Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

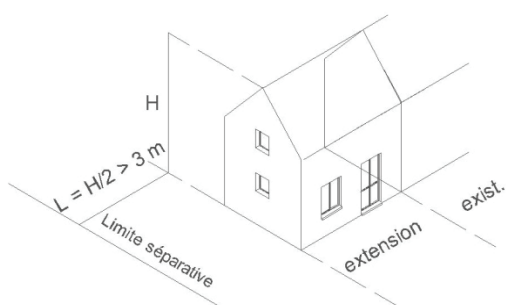
MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

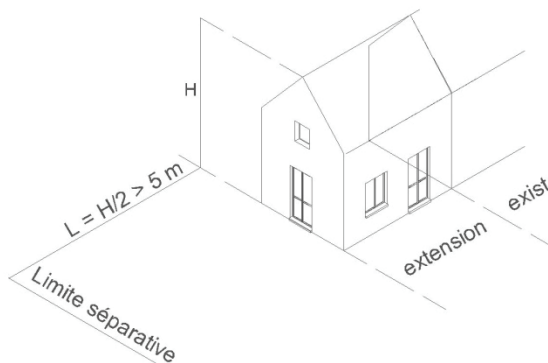
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite séparative considérée.



retrait aux limites selon le type d'occupation des locaux



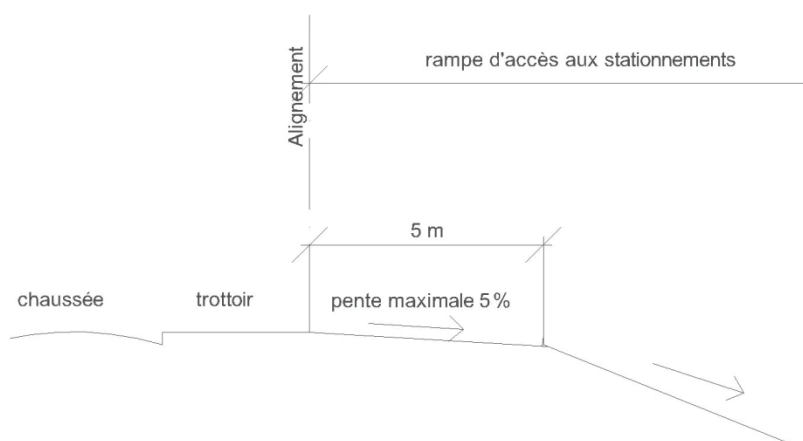
retrait aux limites selon le type d'occupation des locaux



PLACE DE STATIONNEMENT

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double
largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie,
largeur : 2,50 mètres
- En cas de stationnement longitudinal :
longueur : 5 mètres
largeur : 2,20 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 3 mètres pour

chaque voie.

Les places de stationnement "handicapés" (PMR) doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ANNEXE ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences ligneuses locales recommandées pour les haies sont les suivantes :

<i>Essences caducifoliées</i>	Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)	Fusain d'Europe (euonymus europaeus)
	Charme (Carpinus betulus)	Genêt à balais (Cytisus scoparius)
	Chêne pédonculé (Quercus robur)	Groseillier (Ribes sp)
	Chêne sessile (Quercus petraea)	Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
	Cornouiller mâle (Cornus mas)	Noisetier (Corylus avellana)
	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Prunellier (Prunus spinosa)
	Eglantier (Rosa canina)	Ronces (Rubus sp)
	Epine vinette (Berberis vulgaris)	Sureau noir (Sambucus nigra)
	Erable champêtre (Acer campestre)	Viorne lantane (Viburnum lantana)
	Erable sycomore (Acer pseudoplatanu*s)	Viorne obier (Viburnum opulus)
<i>Essence marcescente</i>	Troène (Ligustrum vulgare)	
<i>Essences sempervirentes</i>	Buis (Buxus sempervirens)	Houx (Ilex aquifolium)

Les haies sur voies composées d'essences ligneuses non locales sont déconseillées, excepté pour constituer des haies fleuries.

Les essences ligneuses recommandées pour les espaces libres autres que les haies sont les suivantes (elles correspondent à des essences ligneuses locales) :

Essences caducifoliées		Essence sempervirente
Arbres	Arbustes et arbrisseaux	Arbuste
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	Bourdaie (Frangula alnus)	Houx (Ilex aquifolium)
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	Cornouiller mâle (Cornus mas)	Buis (Buxus sempervirens)
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	
Charme (Carpinus betulus)	Eglantier (Rosa canina)	
Châtaignier (Castanea sativa)	Epine vinette (Berberis vulgaris)	
Chêne pédonculé (Quercus robur)	Fusain d'Europe (euonymus europaeus)	
Chêne sessile (Quercus petraea)	Genêt à balais (Cytisus scoparius)	
Erable champêtre (Acer campestre)	Groseillier (Ribes sp)	
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	Noisetier (Corylus avellana)	
Orme résistant (Ulmus x resista)	Prunellier (Prunus spinosa)	
Saule blanc (Salix alba)	Prunier (Prunus sp)	
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	Ronces (Rubus sp)	
Tilleul à grandes feuilles (Tilia)	Saule marsault (Salix caprea)	

platyphyllos)		
	Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)	
	Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	
Tilleul d'Europ (<i>Tilia x vulgaris</i>)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
Tremble (<i>populus tremula</i>)	Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	
	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	

Cette liste ne s'applique pas aux vergers.

ANNEXE ARTICLES

ARTICLE L.111.1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans Une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE L.123-1-2

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE R.111.2

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.

ARTICLE R 111.3.2

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

ARTICLE R 111.4

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 111.5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE R 111.6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

ARTICLE R.111.14.2

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

ARTICLE R.111.15

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.

Aspect des constructions

ARTICLE R.111.21

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

ARTICLE R.332.15

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Code de la santé publique

ARTICLE L.1331.7

Les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés peuvent être astreints par la commune, pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire, à verser une participation s'élevant au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une telle installation.

Une délibération du conseil municipal détermine les conditions de perception de cette participation.