



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – COPROPRIETE – BORNAGE –URBANISME
– ETUDE D'AMENAGEMENT – MAITRISE D'ŒUVRE - DIAGNOSTIC –
LOCATIONS**

Département de l'Aisne

COMMUNE DE LA FERRE

5

PLAN LOCAL D'URBANISME



Cachet de la mairie et
signature du maire

« Vu pour être annexé à la
délibération du

Arrêtant le projet du Plan
Local d'Urbanisme »

« Vu pour être annexé à
l'arrêté du

Pour la mise en place de
l'enquête publique du Plan
Local d'Urbanisme »

« Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme »

**REGLEMENT
APPROBATION**

SCP LAURENT VINCENT



E-Mail : vincent.b.soissons@wanadoo.fr

25 Bis , boulevard Bad Kostritz

02300 **Chauny**

Tél : 03.23.52.12.85

Fax : 03.23.39.42.59

SOMMAIRE

<i>Titre I</i> _____	3
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i> _____	3
<i>REGLEMENT DE LA ZONE U</i> _____	4
<i>CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U</i> _____	5
<i>CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI</i> _____	16
<i>CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLI CABLE A LA ZONE 2AU</i> _____	24
<i>Titre II</i> _____	28
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES</i> _____	28
<i>REGLEMENT DE LA ZONE A</i> _____	29
<i>REGLEMENT DE LA ZONE N</i> _____	34

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE U

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Certaines parties de la zone U sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI Vallée de l'Oise entre Travecy et Quierzy, approuvé le 16 avril 1999 et modifié le 21 mars 2005.

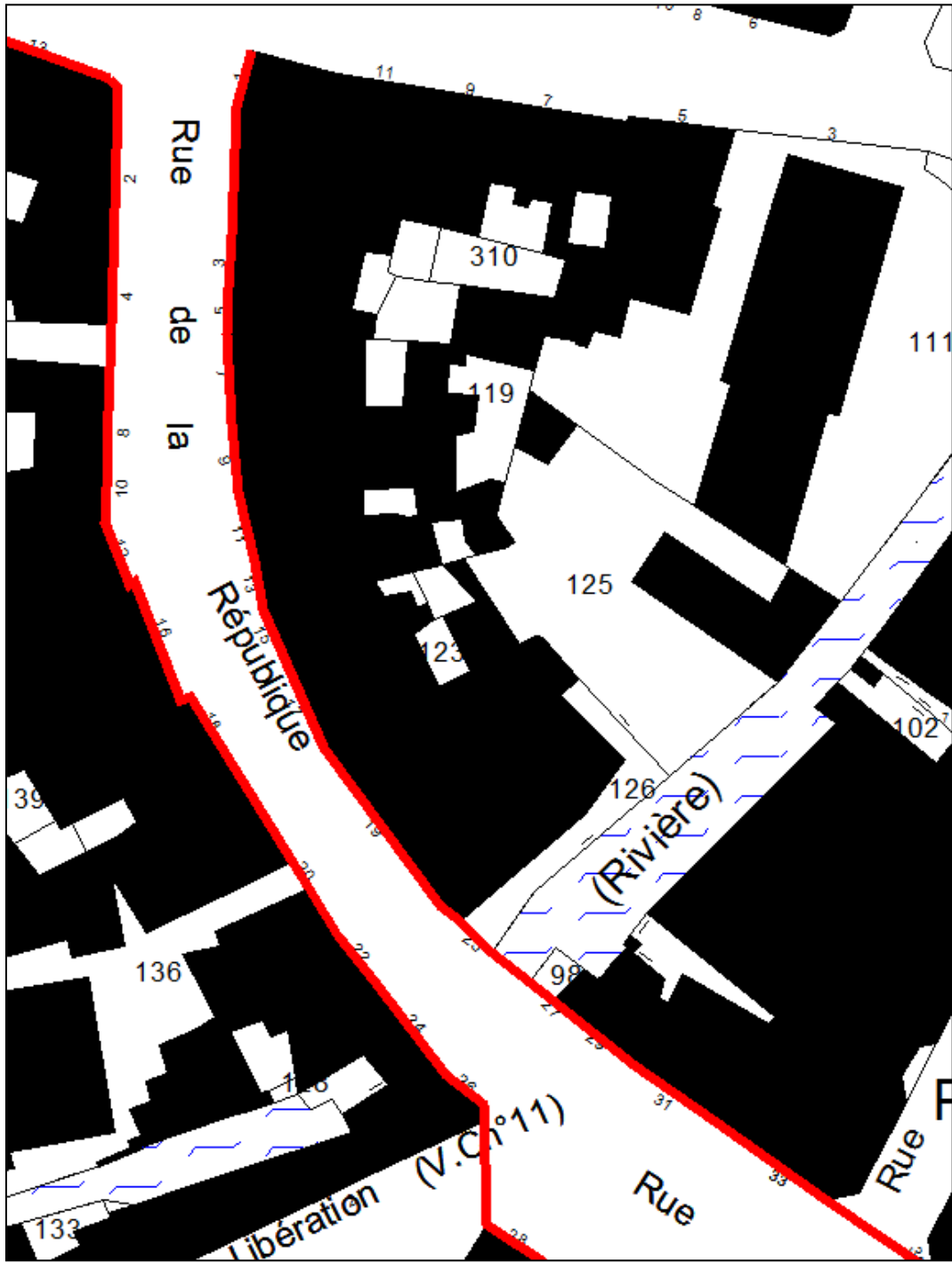
Certaines parties de la zone U sont concernées par une servitude de protections des monuments historiques inscrits. Les projets aux abords de ces périmètres sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

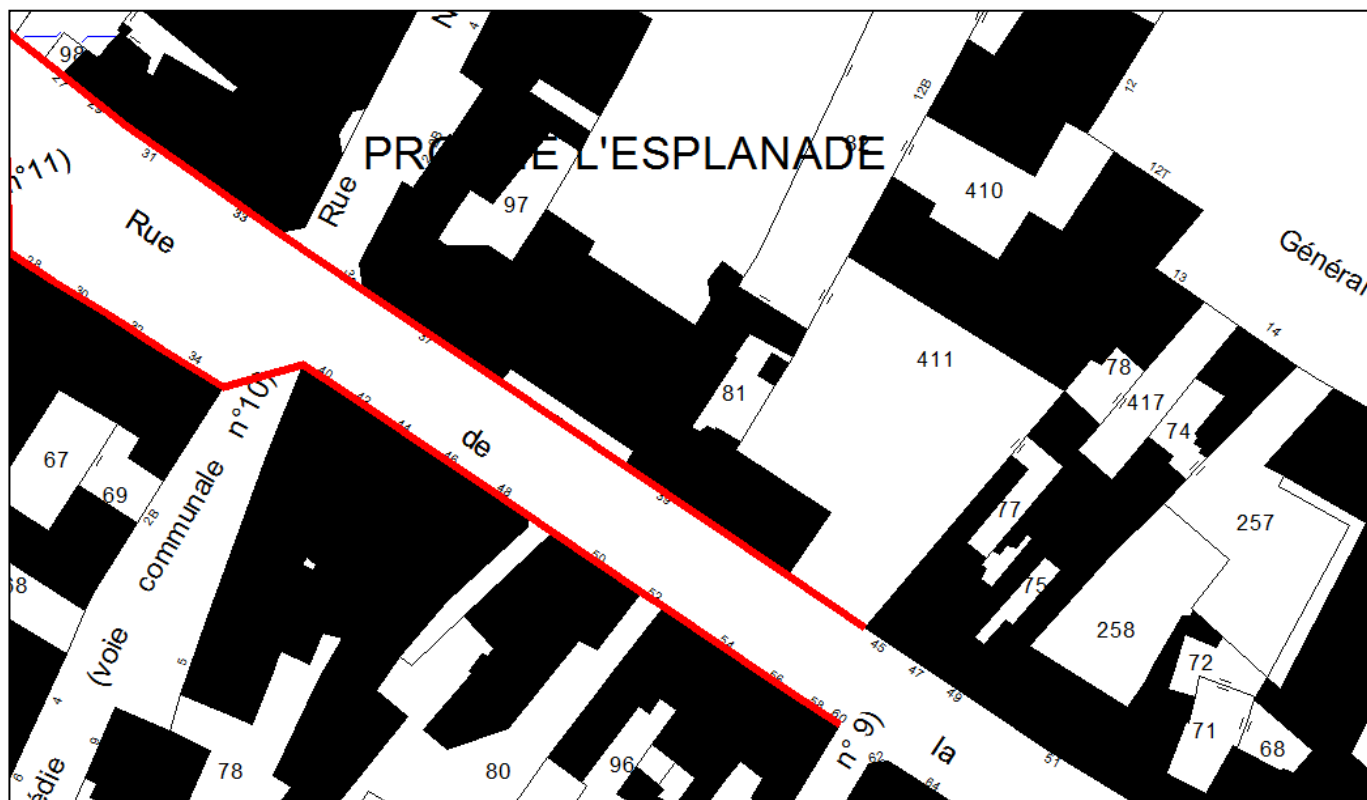
Les emprises ferroviaires situées en zone U ne sont pas concernées par la réglementation suivante pour être compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Au vu de l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.





Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous conditions :

- ↗ Les constructions et activités si elles n'occasionnent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- ↗ Les dépôts aménagés liés aux activités artisanales et commerciales.
- ↗ Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des activités autorisées.

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

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et

aux opérations qu'elles doivent desservir notamment les voies privées des lotissements doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles auront une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour les voies en sens unique et 8 mètres pour les voies à double sens.

Voie en impasse : les voies en impasse doivent présenter à leurs extrémités un aménagement permettant à tous véhicules de faire demi-tour. (Suivant annexe préconisation SDIS).

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- . La collectivité n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- . Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggraveront pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, puisard, bac de récupération.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir passer un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique

Toute construction d'habitation doit être desservie par le réseau d'électricité.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal des véhicules au terrain.

Pour les extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction de garage s'établira à un minimum de 5 mètres de l'alignement pour des raisons de sécurité.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en totalité dans une bande maximum de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+C) ou (R+2) ou 9 mètres à l'égout du toit, sauf réhabilitation de constructions où le maintien à la hauteur existante est autorisé sans possibilité de surélévation.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles :

- ↳ Les ouvrages publics, les constructions ou équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ↳ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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

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.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Le projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres de l'architecture traditionnelle.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Le volume des constructions

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

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

Les constructions d'habitation devront présenter au minimum une longueur 1,3 à 1,5 fois la largeur.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 37°. En cas de débord latéral, celui-ci est limité à 40 cm maximum. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 37° minimum y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra être même supérieure si possible.

En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les couvertures

Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront de formes traditionnelles.

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont les matériaux de type :

- ↪ Ardoises naturelles ou similaires
- ↪ Petites tuiles plates traditionnelles
- ↪ Tuiles mécaniques
- ↪ Vitres en polycarbonate (uniquement sur véranda).

Pour les bâtiments annexes isolés et les annexes isolées : tout autre matériau de substitution, de teinte et de dimensions identiques à la construction principale peut être autorisé.

Les murs

Les murs de constructions réalisées sur sous-sols devront présenter une continuité d'aspect sur toute la hauteur apparente.

Les enduits seront de tonalité neutre se rapprochant le plus possible des teintes des matériaux traditionnels de la commune (brique rouge de pays, pierre de taille locale). Les enduits seront teintés dans la masse.

Les maisons en bardage bois sont autorisées.

Sont interdits :

- ↪ Le blanc pur
- ↪ Les parements en brique style « Léopard » (jaune et noir)
- ↪ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Les ouvertures

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas comporter d'ouverture de garage en façade sur rue.

Les garages et annexes

Les garages métalliques et préfabriqués en plaque de béton brute sont interdits.

Les garages bois sont autorisés.

Les annexes métalliques sont autorisées à l'arrière de la construction principale. Elles sont limitées à 12 m².

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.

Elles seront constituées :

Sur rue :

- ↪ Soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale,
- ↪ Soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille, de panneaux pleins ou ajourés, la hauteur totale de l'ouvrage n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↪ Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Un soubassement en béton de 25 cm pourra être autorisé surmonté d'un grillage, la hauteur n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↪ Les clôtures formées de plaques béton lisse aspect brut sont interdites.

En limites de propriétés :

- ↪ Les clôtures n'excéderont pas deux mètres de haut.

Cas particulier des constructions liées à une activité professionnelle

Toiture

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, rouge, bordeaux, gris pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Murs

Le bardage métallique ou autres matériaux à nervures verticales ou en bois naturel est autorisé. Les couleurs du bardage, seront de teintes dans les gammes de brique, brun, vert ou gris. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Article U12 – STATIONNEMENT

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

1° - En particulier, il est exigé :

Pour les logements individuels, deux places de stationnements dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison d'une place et demie minimum pour trois logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

Pour les immeubles collectifs, au moins une place et demi par logement. L'aménagement de places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » sera prévu sur le terrain, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieur).

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60m² de la surface du bâtiment consacré à l'activité (hors partie entrepôt).

Pour les établissements hospitaliers ou assimilés : Deux places de stationnement pour trois lits. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

2° - Conformément à l'application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut

réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme sur un terrain privé dans un rayon de 100 mètres.

Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à caractère artisanal, industriel ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires pourront être subordonnées à la création d'un écran de verdure continu ou ponctuel limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent comporter un aménagement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone d'activités industrielles et artisanales. Il y a plusieurs zones.

1-La première est située entre la rue du Général Brosset, le Chemin noir et la voie SNCF.

2- La Seconde est située rue Mazarin et englobe trois bâtiments.

3- La troisième concerne la rue St Auban et enfin rue du millénaire, la partie au nord de la rue.

4- La quatrième se situe au nord ouest du territoire communale au lieudit « Le Trou Tonnerre ».

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Certaines parties de la zone Ui sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI Vallée de l'Oise entre Travecy et Quierzy, approuvé le 16 avril 1999 et modifié le 21 mars 2005.

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

Article UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ↯ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- ↯ Les constructions sur sous-sols et caves,
- ↯ Les terrains de camping et de caravanage, les aires de stationnement des caravanes,
- ↯ L'installation d'habitations légères de loisirs,
- ↯ Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- ↯ Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- ↯ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ↯ Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- ↯ Les constructions et installations destinées à l'habitation hors des cas mentionnés à l'article UI 2,
- ↯ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement hors des cas mentionnés à l'article UI 2,
- ↯ Les constructions et installations à destination d'entrepôt hors des cas mentionnés à l'article UI 2,
- ↯ Les affouillements et exhaussements du sol définis par le Code de l'Urbanisme hors des cas mentionnés à l'article UI 2,
- ↯ Les services de toute nature,
- ↯ Les commerces.

Article UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ↪ Les constructions, les installations et extensions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à des équipements publics à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- ↪ Les constructions de bureaux.

- ↪ Les constructions et installations destinées à l'habitation d'une surface de plancher de maximum 100 m² à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone et qu'ils soient à proximité des bâtiments (rayon de 30 mètres).

- ↪ Les points de vente liés à l'activité de production de l'entreprise.
- ↪ Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- ↪ Les constructions à usage d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existante dans la zone et si elles sont implantées sur la même unité foncière.

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol définis par le Code de l'Urbanisme à condition :
 - D'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - De s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

- ↪ L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public.

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

Article UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles

auront une largeur de chaussée minimum de 4 mètres pour les voies en sens unique et 10 mètres pour les voies à double sens.

Voie en impasse : les voies en impasse doivent présenter à leurs extrémités un aménagement permettant à tous véhicules de faire demi-tour. (Suivant annexe préconisation SDIS).

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- . La collectivité n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- . Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggraveront pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans le but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir passer un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique

Toute construction doit être desservie par le réseau d'électricité.

Article UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales.

Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.

L'extension d'un bâtiment existant pourra se faire avec un recul identique au bâtiment qu'elle étend, même si ce dernier ne respecte pas les distances de recul imposées ci-dessus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices

et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article UI 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction n'est pas édifée en limite(s) séparative(s), les façades latérales doivent être en retrait de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

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

Non réglementé.

Article UI 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucun bâtiment ne pourra dépasser la hauteur de 15 mètres à l'égout du toit comptés à partir du terrain naturel.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Généralités

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Le projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres de l'architecture traditionnelle et seront acceptés après accord de toutes les parties prenantes.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les aires de stockage, chargement et déchargement devront être intégrées à la zone. Elles devront :

Soit être intégrées ou composées avec le bâtiment principal,

Soit faire l'objet d'aménagement qualitatif visant à les protéger des vues (plantations, muret, etc,...)

Matériaux :

Le bardage tôle et le bardage bois est autorisé.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit teinté dans la masse (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Toiture :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures

Les clôtures n'excéderont pas deux mètres haut.

Cas particulier des constructions à usage de logement liées à l'activité

Un seul logement sera autorisé pour les besoins liés à l'activité.

Les matériaux utilisés pour la construction de l'habitation seront ceux des constructions traditionnelles :

Les murs : seront soit en parpaings recouverts d'un enduit teinté dans la masse de teinte soutenue : ton brique (exemple : 330 chez Weber et Broutin), brun foncé (exemple 012 ; 013 ; ou 240 chez Weber et Broutin), gris (exemple 272 ou 291 chez Weber et Broutin), soit en bois naturel.

Les enduits « blanc » et les teintes trop claires sont interdits.

Les toitures : elles seront en ardoises ou en tuiles

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article UI 12 – STATIONNEMENT

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

1° - En particulier, il est exigé :

Pour les logements individuels, deux places de stationnements dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de réhabilitation de constructions existantes.

Pour les établissements artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60m² de la surface du bâtiment consacré à l'activité (hors partie entrepôt).

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

Article UI 13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Des aménagements paysagers et plantations seront à réaliser sur le terrain. Les dépôts de matériaux seront masqués par des plantations.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent comporter un aménagement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article UI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UI15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UI16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLI CABLE A LA ZONE 2AU

Cette zone est non équipée. Toute urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU.

Elle se situe au centre du territoire communal et est bordée pour une partie par la rivière oise

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Certaines parties de la zone 2AU sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI Vallée de l'Oise entre Travecy et Quierzy (zone bleu foncé), approuvé le 16 avril 1999 et modifié le 21 mars 2005.

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

Article 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute forme d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause l'urbanisation de la zone.

- ↳ Les constructions liées aux équipements d'infrastructures, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous les ouvrages et installations qui leur sont liés.
- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ↳ Les constructions et les installations d'équipement d'intérêt général ou collectif compatibles avec la vocation de la zone.

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

Article 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès ou voies nouvelles doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Ils devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

Article 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque opération, chaque type de réseau collectif devra être créé en se branchant sur le réseau existant et dimensionné de façon à permettre le raccordement de l'ensemble de la zone.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie, ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Desserte électrique et en télécommunications

Les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains.

Article 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions principales seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

Article 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou équipements d'intérêts collectif et de services publics, aux structures et superstructures publiques, aux ouvrages publics, aux édifices et aux installations techniques des services publics tels que postes de transformation, réserves d'eau, etc..., dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées.

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

Non réglementé.

Article 2AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article 2AU12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AU13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article 2AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article 2AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 2AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES ET** **NATURELLES ET FORESTIERES**

REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle à vocation agricole et de protection des ressources naturelles.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Certaines parties de la zone A sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI Vallée de l'Oise entre Travecy et Quierzy, approuvé le 16 avril 1999 et modifié 21 mars 2005.

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et autorisations du sol suivantes :

- ↪ Les constructions non liées aux activités agricoles
- ↪ Les dépôts non liés aux activités agricoles
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage
- ↪ Le stationnement de caravanes, yourtes et tipis
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisir hors terrain aménagé.
- ↪ Les ouvertures de carrières

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

Sont admis sous conditions :

- ↪ La création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole,
- ↪ Les constructions à usage d'habitation nécessaire à la surveillance des cheptels, à condition d'être dans un rayon de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage.
- ↪ Les constructions ou aménagements de bâtiments à usage de commerce ou de bureau liés à une exploitation agricole ;
- ↪ Les constructions ou aménagements de bâtiments liés à la diversification des activités agricoles (gîtes, chambres d'hôtes, etc...),
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général (y compris liés au captage, aux ouvrages électriques et de distribution de gaz),
- ↪ La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 5 ans (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

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

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sous contrôle des services compétents.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

En l'absence d'un réseau communal d'assainissement pluvial, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, des équipements collectifs et des services publics.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 10 mètres.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, des équipements collectifs et des services publics.

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

Non réglementé.

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions liées à l'activité agricole ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques liées à l'activité.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles :

- ↪ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↪ Les silos

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, «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. ».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Couleur des bâtiments agricoles : Seuls les gris clair, les verts foncés, les marrons, les bruns et les beiges sont autorisés.

Murs

Le bardage bois est autorisé.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Article A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, qui en raison de la qualité des sites et des paysages ou de nuisances, doit faire l'objet d'une protection renforcée. Elle correspond en grande partie à une zone boisée et humide.

Elle est peu équipée ou non équipée.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Il existe trois sous secteurs :

- ↪ *Le secteur Nh : réservé à l'habitat*
- ↪ *Le secteur Nl : réservé aux activités de loisirs*
- ↪ *Le secteur Nc : réservé aux activités commerciales liées au Domaine du Parc avec l'activité de chambres et table d'hôte.*

Certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PPRI Vallée de l'Oise entre Travecy et Quierzy, approuvé le 16 avril 1999 et modifié le 21 mars 2005.

Les emprises ferroviaires situées en zone N ne sont pas concernées par la réglementation suivante pour être compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ↪ Les constructions de toute nature, en dehors des cas prévus à l'article N2 ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Le stationnement de caravanes ;
- ↪ Les tipis et les yourtes ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;

Dans le secteur Nh :

- ↪ Les constructions de toute nature, en dehors des cas prévus à l'article N2 ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Le stationnement de caravanes ;

- ↵ Les tipis et les yourtes ;
- ↵ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↵ Les dépôts de toute nature ;
- ↵ Les carrières ;
- ↵ Les affouillements et exhaussements.

Dans le secteur Nl :

- ↵ Les constructions de toute nature, en dehors des cas prévus à l'article N2 ;
- ↵ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↵ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↵ Les dépôts de toute nature ;
- ↵ Les carrières ;
- ↵ Les affouillements et exhaussements.

Dans le secteur Nc :

- ↵ Les constructions de toute nature, en dehors des cas prévus à l'article N2 ;
- ↵ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↵ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↵ Le stationnement de caravanes ;
- ↵ Les tipis et les yourtes ;
- ↵ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↵ Les dépôts de toute nature ;
- ↵ Les carrières ;
- ↵ Les affouillements et exhaussements.

<p>Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>

Sont admis sous conditions :

- ↵ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- ↵ Les carrières.
- ↵ Les huttes de chasse.
- ↵ La reconstruction à l'identique des constructions à usage d'habitation après sinistre et ce dans un délai de 5 ans.
- ↵ L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh sont admis :

- ↵ Les aménagements et extension des logements existants
- ↵ Les annexes et dépendances liées au logement existant dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
- ↵ La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite et dans la limite de (R+1+comble) ou 9 mètres à égout ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nl : sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité de loisir.

Dans le secteur Nc : sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité de commerce.

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

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduelles professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des

eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

En l'absence d'un réseau communal d'assainissement pluvial, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Dans le secteur Nh : Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

Dans le secteur Nc : Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres.

Dans le secteur Nh, les constructions pourront également être édifiées en limite de propriété. En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Nl, les constructions pourront également être édifiées en limite de propriété. En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Nc, les constructions pourront également être édifiées en limite de propriété. En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

Non réglementé.

Article N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit, mesurés à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles :

- ↳ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Dans le secteur Nh : La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+C) ou (R+2) ou 9 mètres à l'égout du toit, sauf réhabilitation de constructions où le maintien à la hauteur existante est autorisé sans possibilité de surélévation.

Dans le secteur Nc : La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+C) ou (R+2) ou 9 mètres à l'égout du toit, sauf réhabilitation de constructions où le maintien à la hauteur existante est autorisé sans possibilité de surélévation.

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, «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.».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Article N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

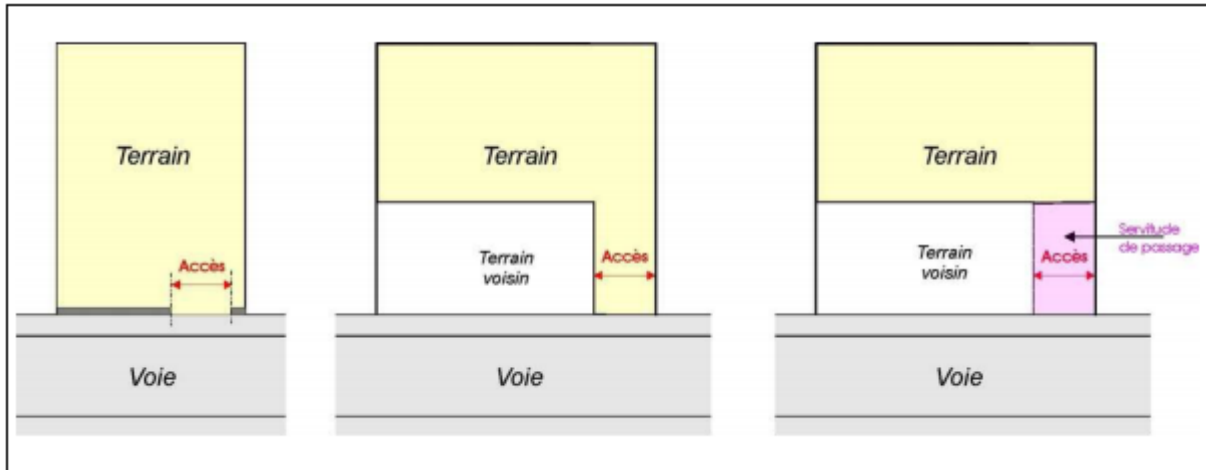
Article N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

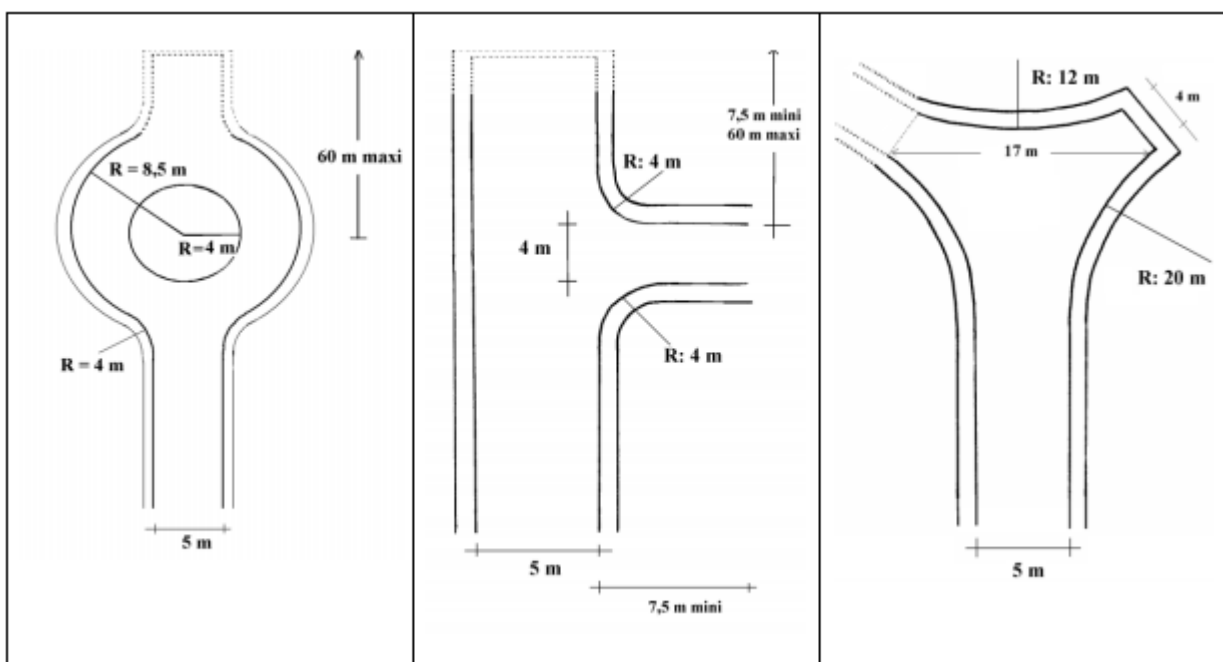
ACCES

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



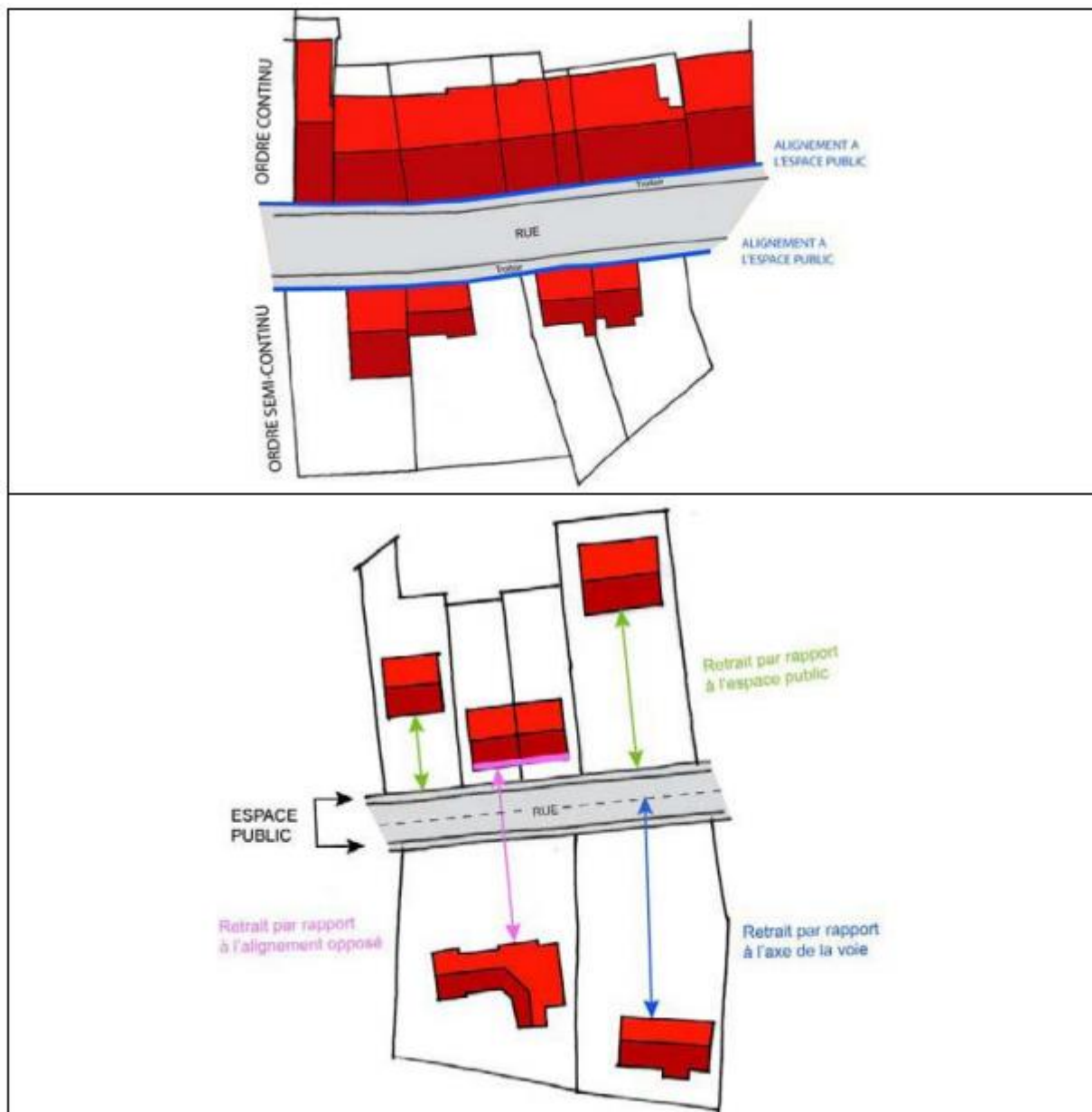
AIRES DE RETOURNEMENT

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



ALIGNEMENT

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



ANNEXES

Sont considérées comme annexes les constructions secondaires non contiguës à la construction principale telles que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ...

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte.

ARTISANAT

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

BAIE

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

Ne constitue PAS une baie :

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

BUREAU

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

CLOTURE

Si l'organisme délibérant le décide, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme. Se référer à la délibération du Conseil Municipal.

COMMERCE

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

EAUX USEES

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

EAUX PLUVIALES

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

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE

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

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

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

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT

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

ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : *"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.*

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode

d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- *S'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement."

EXTENSION

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

HAUTEUR

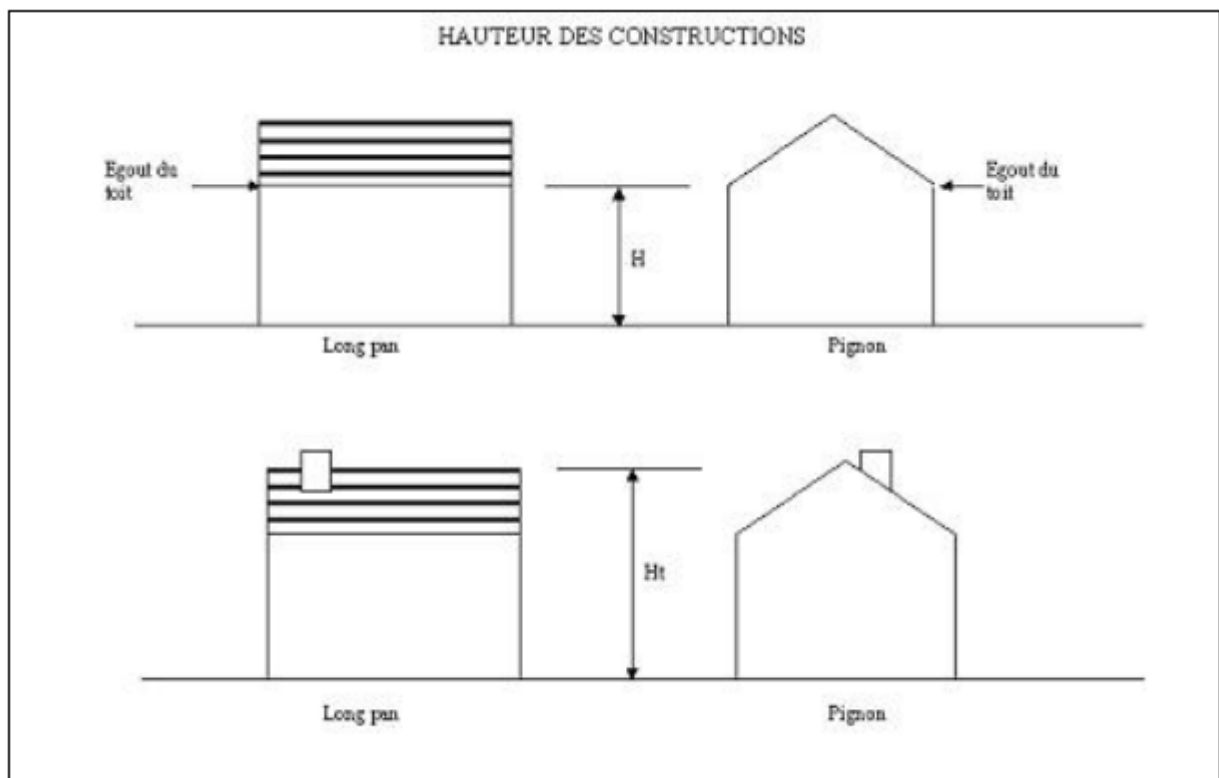
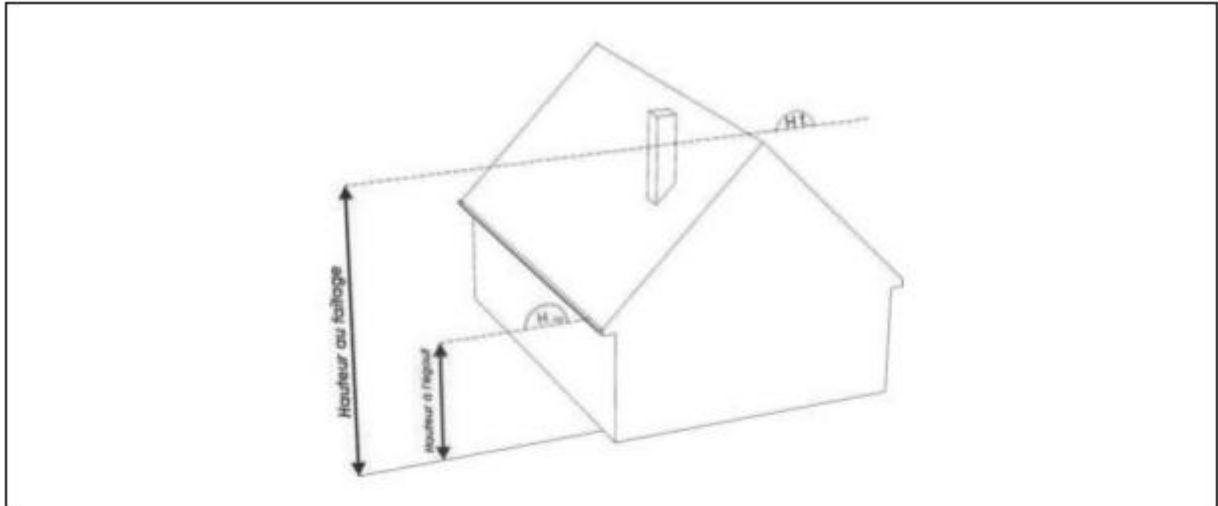
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

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



INDUSTRIE

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Elles sont de deux types :

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

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

MARGE DE REcul

La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux,...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, etc.).

OCCUPATION DU SOL

L'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme définit les domaines d'activités pouvant être autorisés ou interdits quant à l'occupation du sol.

Ces domaines d'activités sont repris dans les articles 1 et 2 du présent règlement.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière
- 2° Habitation
- 3° Commerce et activité de service

- 4° Equipement d'intérêt collectif et services publics
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

SURFACE DE PLANCHER

L'article L 112-1 cité a été abrogé le 23/09/2015. Il est remplacé par les L 111-14 et R 111-22.

Article L111-14

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Article R111-22

- Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire. Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIRIE

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

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.). A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.