

**Commune de  
LA CHAPELLE SUR OREUSE**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Document n°3**

**REGLEMENT**

1h 1/2 2017

+  
Sites Archéologiques



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**

11 rue Pargéas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

cdhu@aol.com



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE

REQUÊLE  
- 7 NOV. 2014

Direction régionale  
des affaires culturelles  
de Bourgogne

Affaire suivie par : Agnès Rousseau  
Service : Service régional de l'archéologie  
Tél. : 03 80 68 50 20 / 50 18  
courriel : agnes.rousseau@culture.gouv.fr

Ref : AR/PT/2014/ **1792**  
P. J. : Carte + listing

Mairie  
13 Grande Rue  
89260 La Chapelle-sur-Oreuse

Dijon, le - 6 NOV. 2014

**Objet :** Commune de La Chapelle-sur-Oreuse (Yonne)  
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
**Réf. :** Code du patrimoine  
Article R 111.4 du code de l'urbanisme

En date du 6 octobre 2014, vous m'avez fait parvenir un CD-Rom intégrant les modifications apportées au PLU de la commune de La Chapelle-sur-Oreuse. Après examen des différents documents présents sur ce CD-ROM, et en application de l'article L 121.2 du code de l'urbanisme (collation des éléments à "porter à la connaissance" du Maire de la Commune) j'ai l'honneur de vous communiquer les informations dont je dispose sur le potentiel archéologique de la commune : liste des sites archéologiques actuellement recensés, ainsi que leur report sur une carte au 1/25.000°. Je vous informe que les délimitations des secteurs archéologiques telles que représentées sur le plan ci-joint, sont arbitraires. Compte tenu de la sensibilité archéologique particulière de ces secteurs, je demande que ces informations figurent dans le rapport de présentation.

D'autre part, je demande l'intégration en tête du Règlement, à la rubrique des "DISPOSITIONS GENERALES", des rappels suivants :

En application des articles L. 531-14 et R. 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R. 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

.../...  
Conformément à l'article R. 523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Un arrêté préfectoral pourra ultérieurement être émis au titre des articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine, à partir de la carte archéologique ci-jointe.

L'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, je désire être consulté lors de toute révision du P.L.U.

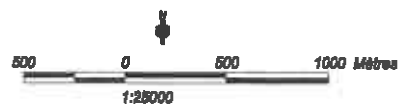
La Directrice régionale des affaires culturelles,  
Pour la Directrice et par délégation,  
Le Conservateur régional de l'archéologie,



Michel PRESTREAU



 Site archéologique connu





## Liste des sites archéologiques

mardi 04 novembre 2014

LA CHAPELLE-SUR-OREUSE				
N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono début	Chrono fin	Vestiges
1	Hollard	Néolithique	Néolithique	
2	Les Terres de la Pommeraie	Age du bronze final	Premier Age du fer	enclos funéraire
3	Montagne d'Hollard	Second Age du fer	Second Age du fer	enclos funéraire
4	Sur le Chemin de Gisy	Age du-bronze final	Premier Age du fer	enclos funéraire
5	Les Grandes Vallées	Age du bronze final	Premier Age du fer	enclos funéraire
6	Cuitroid	Second Age du fer	Second Age du fer	enclos funéraire
7	Bois de la Pommeraie	Paléolithique supérieur	Paléolithique supérieur	
8	Ravin de la Perdrotte	Epoque Indéterminée	Epoque Indéterminée	

9	Le Heurtin	Premier Age du fer	Gallo-romain	
10	Graindot N	Second Age du fer	Second Age du fer	fossé
11	La Chapelle Saint Germain	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	habitat groupé
12	Le Tramblai E	Age du bronze final	Premier Age du fer	village
13	La Montagne d'Hollard	Néolithique	Néolithique	enclos funéraire
14	La Forêt d'Eau	Néolithique	Néolithique	
15	Château des Roches de la Pommerale	Néolithique	Néolithique	
16	La Pommerale E	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	
17	Chapelle Saint-Germain	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	église
18	Chapelle Saint-Germain	Moyen-âge classique	Epoque moderne	cimetière
19	Fontaine dite de Saint-Germain	Epoque moderne	Epoque moderne	inhumation
				fontaine
				lieu de culte

	(Voie de Sens à Meaux)	Gallo-romain	Gallo-romain	voie
20				
21	La Pommeraiie : abbaye Notre Dame de la Pommeraiie	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	monastère
22	(château ruiné)	Moyen-âge	Moyen-âge	château fort
23	Bourg : porte-tour	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	porte
24	Bourg : restes de l'enceinte du village	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	enceinte urbaine
25	Eglise Saint Laurent	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	église
26	Sur le Chemin de Gisy	Second Age du fer	Second Age du fer	enclos funéraire
27	Sur le Chemin de Gisy	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos funéraire
28	Les Grandes Vallées	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	
29	Le Trambial E	Second Age du fer	Second Age du fer	enclos funéraire
30	Le Trambial E	Néolithique	Second Age du fer	fosse

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme**

## **ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de La Chapelle sur Oreuse

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.**

- R 111-1 : Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111- 20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Restent applicables :

- 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 d'autres installations. »*
- 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. »*
- 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. »*
- 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. »*

### **2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.**

**L. 110 :** *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de*

déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

**L 121-1 :** « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

**1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;**

**2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;**

**3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Les dispositions 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

**3 -Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme ayant ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.**

**R 123-13 :** « Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

**1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;**

**2. Les zones d'aménagement concerté ;**

**3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;**

**4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;**

**5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;**

**6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;**

**7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural**

**8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;**

**9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;**

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

**4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

**5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.**

**6 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.**

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**

1 - les **ZONES URBAINES** sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre U. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- la **zone UA** : zones d'habitat et d'activités compatibles, correspondant à la partie ancienne du bourg et des hameaux, où l'occupation du sol est la plus dense
- la **zone UB** : zones d'habitat et d'activités compatibles, correspondant aux extensions récentes du bourg et des hameaux

**Secteur UA1** : risque d'inondation ou de ruissellement

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie - eau assainissement - électricité

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

2 - les **ZONES A URBANISER**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement et comprennent :

La **zone 1AU** est un espace destiné à une urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être

urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**La zone 2AU** est destinée à être urbanisée à long terme, lorsque l'évolution des besoins le nécessitera. Elle sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

3 - les **ZONES AGRICOLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre A. Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement et comprennent :

**La zone A** est une zone agricole, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comporte :

- un secteur **Ap** inconstructible pour des raisons paysagères

4 - les **ZONES NATURELLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre N. Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement.

**La zone N** est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comporte :

- un secteur **Ne** réservé aux équipements collectifs d'intérêt général
- un secteur **Nh** à vocation d'habitat
- un secteur **Nd** : secteur correspondant à l'emprise du Centre d'Enfouissement Technique, et à une réserve foncière pour un projet de plate-forme de valorisation de déchets.
- un secteur **NL** : réservé aux équipements à vocation de loisirs
- un secteur **Nr** : secteur de la maison de retraite de La Pommeraie

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. I

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES**

**La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie - 39 rue de la vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) dans les zones U et AU, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractères et vocation de la zone

La zone urbaine UA est constituée par l'ensemble des zones correspondant aux parties anciennes du bourg et des hameaux, accueillant des constructions à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes.

UAi : secteurs à risque d'inondation ou de ruissellement

#### **Section I**

#### ***Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.***

#### **ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En ce qui concerne la nature des constructions, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>.
- les bâtiments artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile.
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage non liés à une activité autorisée,
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil des habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UAi, sont de plus interdit, les sous-sols et les murs de clôtures maçonnés.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés.

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

- Les activités économiques sous réserve de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.
- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
  - que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
  - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- l'extension mesurée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances

- Les extensions des constructions agricoles existantes, dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.

- Les extensions des bâtiments artisanaux existants à la date d'approbation du P.L.U., dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.

- les exhaussements et affouillements nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### Rappel

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol.**

#### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les nouvelles voies publiques ou privées d'une longueur supérieure à 40 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

#### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

## **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...)

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

## **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, autres) doivent être souterrains pour toute construction nouvelle, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de :

- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 25.
- 5 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 172.

L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Toute construction doit être implantée

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'Oreuse, et par rapport à son bief (La Fausse Oreuse).**

- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.
- La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Non réglementé

## **UA 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles.

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage

La hauteur des extensions des bâtiments agricoles et artisanaux autorisées à l'article UA 2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 12 mètres.

## **UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volumes, pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

### **FACADES**

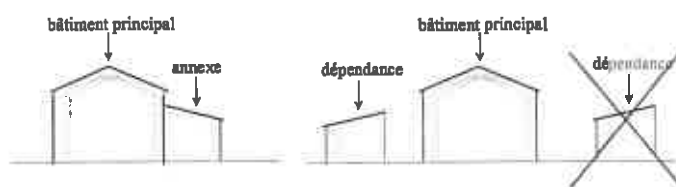
Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

### **TOITURES**

Les toitures des bâtiments seront à deux pans minimum, avec une pente d'au moins 30°.

En cas de toiture mono-pente pour les bâtiments de moins de 20 m<sup>2</sup>, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques liées aux énergies renouvelables qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

### **MENUISERIES**

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

### **CLOTURES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**En secteur UAI :** les clôtures ne devront en aucun cas comporter de muret de soubassement ou tout autre dispositif qui tendrait à gêner la circulation des eaux.

## **MATERIAUX ET COULEURS**

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les teintes et couleurs de façades et de couvertures doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur, excepté pour les menuiseries. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que la pierre calcaire, le bois, la terre cuite...

Les enduits seront de la teinte des pierres calcaires locales : ton beiges, gris, sables, ocrés.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beiges, verts)

Les matériaux de couverture doivent rester dans les ton bruns et rouges vieillis.

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales.

## **UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement.

## **UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés.

Sur chaque terrain à construire, le défrichement est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 5% minimum de la superficie totale d'un seul tenant doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun et arboré à la charge du pétitionnaire.

Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaïne ( <i>Frangula alnus</i> )	Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )	Cerisier de Sainte Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )
Eglantier commun ( <i>Rosa canina</i> )	Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )
Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )	Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )
Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )
Noisetier commun ( <i>Corylus avellana</i> )	Érable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	Érable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	Merisier commun ( <i>Prunus avium</i> )
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )
	Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )

Les haies de thuyas, cupressus et de lauriers palmes sont interdites.

### **Section III**

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère et vocation de la zone

La zone urbaine UB est constituée par l'ensemble des zones correspondant aux extensions récentes du bourg et des hameaux, accueillant des constructions à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur le bourg et les hameaux de la commune.

UBa : secteur à vocation d'activité artisanale uniquement

#### *Section I*

#### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

#### ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En ce qui concerne la nature des constructions, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>, excepté en secteur UBa
- les bâtiments artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air non liés à une activité autorisée.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage non liés à une activité autorisée.
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil des habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UBa : est interdite toute construction à vocation autre que d'activité artisanale et commerciale.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités économiques sous réserve de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.
  - qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de de la zone,
  - que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
  - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- l'extension mesurée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances
- Les extensions des constructions agricoles existantes, dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.
- Les extensions des bâtiments artisanaux existants à la date d'approbation du P.L.U., dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### **Rappel**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol.**

#### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les nouvelles voies publiques ou privées d'une longueur supérieure à 40 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

#### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

###### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc.);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

### **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, autres) doivent être souterrains pour toute construction nouvelle, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de :

- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 25.
- 5 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 172.

- l'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel, avec un minimum de 3 m ( $L=H/2$  non inférieure à 3 m).

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'Oreuse, et par rapport à son blef (La Fausse Oreuse).**

- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.
- La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Non réglementé

## **UB 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+ combles

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage

La hauteur des extensions des bâtiments agricoles et artisanaux autorisées à l'article UA 2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 12 mètres.

### Dans le secteur UBa :

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage principal du toit, ne doit pas dépasser 11 mètres.

## **UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volumes, pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

## FACADES

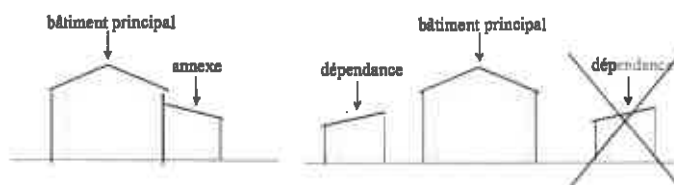
Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

## TOITURES

Les toitures des bâtiments d'habitation seront à deux pans minimum, avec une pente d'au moins 30°.

En cas de toiture mono-pente pour les bâtiments de moins de 20 m<sup>2</sup>, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

En secteur UBa : Les toitures des bâtiments seront à deux pans minimum, avec une pente d'au moins 15°.

## MENUISERIES

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

## **CLOTURES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## **MATERIAUX ET COULEURS**

Les teintes et couleurs de façades et de couvertures doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur, excepté pour les menuiseries. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que la pierre calcaire, le bois, la terre cuite...

Les enduits seront de la teinte des pierres calcaires locales : ton beiges, gris, sables, ocrés.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beiges, verts).

Les matériaux de couverture doivent rester dans les ton bruns et rouges vieillis.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

## **UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement.

## **UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés.

Sur chaque terrain à construire, le défrichage est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 5% minimum de la superficie totale d'un seul tenant doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun et arboré à la charge du pétitionnaire.

Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdalne (Frangula alnus)	Allsler torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charmé commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Les haies de thuyas, cupressus et de lauriers palmes sont interdit.

### **Section III**

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains non bâtis de La Chapelle sur Oreuse, destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux. La zone 1AU est à vocation d'habitat, et d'activités économiques compatibles avec la proximité d'habitations.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et des réseaux. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

##### *Section I*

##### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

#### ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En ce qui concerne la nature des constructions, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les habitations légères de loisirs.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- les bâtiments artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage non liés à une activité autorisée.
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil des habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

- Les activités économiques sous réserve de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient liées à des entreprises inscrites au répertoire des métiers, dont l'activité est complémentaire de l'habitation et la présence nécessaire pour la commodité des habitants.
- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- l'extension mesurée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances.

- Les extensions des constructions agricoles existantes, dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées.

- Les extensions des bâtiments artisanaux existants à la date d'approbation du P.L.U., dans le cas où elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines et à la vocation résidentielle de la zone.

### Rappel

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **Section II**

### **Conditions de l’occupation du sol.**

#### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s’il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s’effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l’ensemble des constructions qu’elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l’incendie, le ramassage des ordures.

Les nouvelles voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

#### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, lorsque celui-ci existe.

L’évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d’eau, et dans le réseau d’eaux pluviales.

- En l’absence de réseau collecteur, ou en cas d’impossibilité technique de s’y raccorder, l’assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l’autorisation de l’autorité compétente. Par

ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété ( stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

## **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, autres) doivent être souterrains pour toute construction nouvelle, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser.
- l'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

## **1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel, avec un minimum de 3 m ( $L=H/2$  non inférieure à 3 m).

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

- Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.
- La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

## **1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+ combles

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions des bâtiments d'activités autorisées à l'article 1AU 2 ne doit pas être supérieure à celle des bâtiments existants.

Il est demandé, dans la mesure du possible, que l'axe de faîtage principal des toits soit parallèle aux courbes de niveaux pour assurer l'insertion paysagère des constructions

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 12 mètres.

## **1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volumes, pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...). Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

### **FACADES**

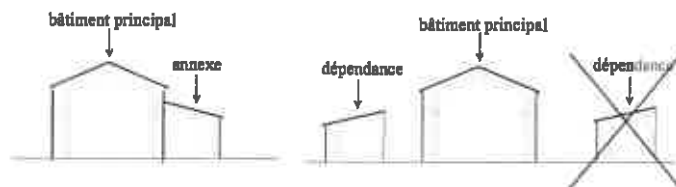
Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

## TOITURES

Les toitures des bâtiments seront à deux pans minimum, avec une pente d'au moins 30°.

En cas de toiture mono-pente pour les bâtiments de moins de 20 m<sup>2</sup>, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toits doit correspondre aux pentes des constructions anciennes environnantes pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. La reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent..

## MENUISERIES

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

## CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## MATERIAUX ET COULEURS

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que la pierre calcaire, le bois, la terre cuite...

Les enduits seront de la teinte des pierres calcaires locales : ton beiges, gris, sables, ocrés.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert)

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales.

## **1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés.

Sur chaque terrain à construire, le défrichement est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres ou les vergers existants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 5% minimum de la superficie totale d'un seul tenant doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert commun et arboré à la charge du pétitionnaire.

Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.

Liste des essences végétales préconisées :

<b><i>Strate arbustive</i></b>	<b><i>Strate arborée</i></b>
Bourdaie (Frangula alnus)	Allsier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Nolsetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Érable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Les haies de thuyas, cupressus et de lauriers palmes sont interdit.

### ***Section III*** ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

##### Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de La Chapelle sur Oreuse, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une modification du plan local d'urbanisme. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Les zones 2AU sont à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations

##### SECTION I

##### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En ce qui concerne la nature des constructions, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- les bâtiments artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage non liés à une activité autorisée.
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil des habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé par le P.L.U.

### **Section II** ***Conditions de l'occupation du sol.***

## **ARTICLE 2AU 3 – VOIRIE ET ACCES**

Non réglementé par le P.L.U.

## **ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Non réglementé par le P.L.U.

## **ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le P.L.U.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de :

- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 25.
- 5 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 172.

## **ARTICLE 2AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel, avec un minimum de 3 m ( $L=H/2$  non inférieure à 3 m).

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

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AU9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AU10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé par le P.L.U.

#### **ARTICLE 2AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

#### **ARTICLE 2AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE 2AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction ou d'installation devra faire l'objet d'un traitement paysager.

### ***Section III*** **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le P.L.U.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### Caractères et vocation de la zone

La zone A est une zone agricole, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Secteur Ap : Toute construction est interdite en raison de leur sensibilité paysagère.

##### *Section I*

##### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.*

#### ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole sol et non mentionnées à l'article A2.

##### Secteur Ap :

Toute construction ou installation est interdite

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

En ce qui concerne les constructions

- L'habitation si elle est nécessaire au logement de l'exploitant, ou du personnel lié à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou les transformations de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation agricole, la nature de l'activité nécessitant la présence humaine.
- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les bâtiments et les activités commerciales liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte les prescriptions spécifiques en terme de sécurité propre à leur implantation
- Le changement de destination des anciens corps de ferme en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations.
- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)
- Les changements de destination s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, pour les seuls bâtiments agricoles repérés sur les documents graphiques et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
  - bâtiments de l'exploitation de M. BERLIN, parcelle 1002 (lieu-dit L'hermitage)
  - bâtiments de l'exploitation de M. BONNEAU, parcelle 1212 (lieu-dit Les Patures)
  - bâtiments de l'exploitation de M. BRULE, parcelles 382 et 384 (lieu-dit Hollard)
  - bâtiments de l'exploitation de M. CATTIN VIDAL, parcelles 424, 587 et 586 (lieu-dit Holard)
  - bâtiments de l'exploitation de M. CONDAMINET, parcelles 583, 395 et 396 (lieu-dit Hollard)
  - bâtiments de l'exploitation de M. MUGOT Didier, parcelles 93 et 96 (lieu-dit Pierre Bonotte)
  - bâtiments de l'exploitation de M. MUGOT Frédéric, parcelles 1416 et 1377 (lieu-dit Maison brulee)
  - bâtiments de l'exploitation de M. RENOUX, parcelles 44 et 1374 (lieu-dit La Pomerai)

## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

##### **VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra par ailleurs être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privés, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle (habitation lieu d'accueil du public) nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

### **3) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées (autres que les toitures)

### **4) Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, autres) doivent être souterrains pour toute construction nouvelle, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise des voies et emprises publiques.

Un recul supérieur ou inférieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'Oreuse, et par rapport à son bief (La Fausse Oreuse).  
L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+ combles.

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardins, garage, atelier...) autorisée est de 6 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage du toit. Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

### **TOITURES**

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pans de pente équivalente à celle des toitures des bâtiments environnants.

Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas de bâtiments accolés à un bâtiment préexistant.  
La pente des toitures sera de 20° minimum pour les stabulations et autres bâtiments à vocation agricole.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.

### MATERIAUX ET COULEURS :

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

- L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages des bâtiments d'activités ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle du Sénonais et du paysage naturel :

- Selon le site d'implantation, les tons seront dans les nuances beiges – bruns - ocres ou dans les nuances de vert, pour les bardages.
- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat

### CLOTURES NON AGRICOLES

Règles identiques à celles de l'article UA11

## ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

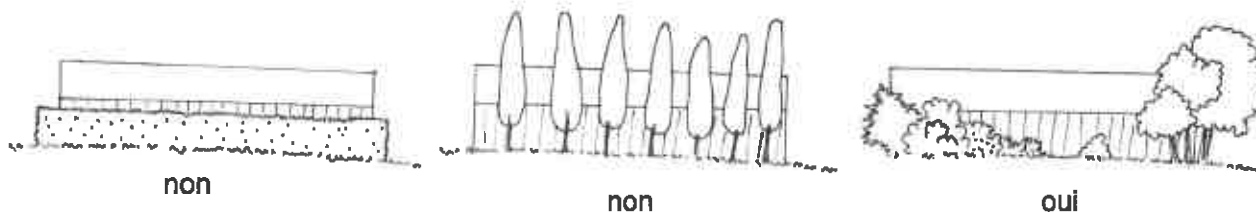
Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par logement.

## ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Dépôts, stockages et bâtiments d'activité :** Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous



### Espaces libres d'un terrain construit :

- Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.

- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Liste des essences végétales préconisées :

<b>Strate arbustive</b>	<b>Strate arborée</b>
Bourdaïne ( <i>Frangula alnus</i> )	Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )
Cytise ( <i>Laburnum anagyroides</i> )	Cerisier de Sainte Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )
Eglantier commun ( <i>Rosa canina</i> )	Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )
Fusain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )	Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )
Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )
Noisetier commun ( <i>Corylus avellana</i> )	Érable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	Érable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	Merisier commun ( <i>Prunus avium</i> )
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )
	Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )

Les haies de thuyas, cupressus et de lauriers palmes sont interdit.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### Caractères et vocation de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend :

- secteur Ne : secteur destiné à recevoir les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- secteur Nh : secteur correspondant aux secteurs naturels à vocation d'habitat.
- secteur Nd : secteur correspondant à l'emprise du Centre d'Enfouissement Technique, et à une réserve foncière pour un projet de plate-forme de valorisation de déchets.
- secteur NL : secteur destiné aux équipements, installations, constructions à vocation de loisirs uniquement
- secteur Nr : secteur correspondant à la maison de retraite de La Pommeraie.

La date de référence pour les constructions, exploitations et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

## **Section I**

### ***Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.***

#### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises dans toutes les zones :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers,
- les installations techniques et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre, sauf dispositions d'urbanisme contraire.
- Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiés dans les zones urbaines à condition que leur insertion paysagère soit particulièrement étudiée.

##### En secteur Nh :

- l'aménagement, la réfection, et les extensions mesurées des constructions existantes réalisées en contiguïté de bâtiments existants,
- les annexes (garage de moins de 20 m<sup>2</sup>, abri à bois, abri de jardin) des constructions principales existantes
- les changements de destination des constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité économique s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone
- la création de nouveau logement dans le cadre de changement de destination de construction existante.

##### En secteur Nd :

- les constructions, installations, et équipements liés et nécessaires au développement d'une plateforme de valorisation des déchets verts.
- les constructions, installations, et équipements nécessaires aux activités autorisées de stockage et de traitement de déchets du Centre d'Enfouissement Technique
- les dépôts, affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité autorisée.

##### En secteurs NL :

- Les constructions, installations et équipements à vocation de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone
- les constructions annexes des équipements de loisirs existants,

##### En secteur Nr :

- Les constructions, installations et équipements à vocation médico-sociale et de loisirs, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone
- l'aménagement, la réfection, et les extensions des constructions existantes réalisées en contiguïté de bâtiments existants, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.
- les changements de destination des constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité économique s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone

## **Section II**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures. Les nouvelles voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

#### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

En secteurs UBi :

Les dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires devront être étanches afin d'assurer la non infiltration des eaux usées.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété ( stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

## **3. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, autres) doivent être souterrains pour toute construction nouvelle, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

En secteurs Nh : l'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière, ou pour respecter des alignements bâtis existants.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à de 5 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'Oreuse, et par rapport à son bief (La Fausse Oreuse).

En secteurs Nh : des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ou des ensembles bâtis existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

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

En secteur Nh :

Pour les extensions des constructions existantes et les autres constructions autorisées l'emprise au sol autorisée est limitée à 30 % maximum de celle déjà construite, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum autorisée d'une construction (autre que pylônes) ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage du toit.

Secteurs Nh, Nr :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction initiale.

Secteurs Ne, Nd, NL :

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des d'équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les projets devront s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site.

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

**Secteurs Nh :**

Les extensions des bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volumes, pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

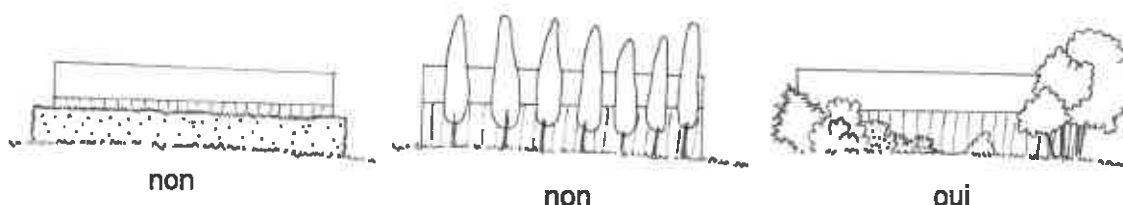
**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

**ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction ou d'installation doit être accompagné d'un projet paysager d'ensemble favorisant l'insertion dans le site naturel et le paysage.

Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiquée sur les schémas suivants :



Les haies vives seront constituées d'au moins 50% d'essences champêtres.

Liste des essences végétales préconisées :

<b>Strate arbustive</b>	<b>Strate arborée</b>
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Érable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Les haies de thuyas, cupressus et de lauriers palmes sont interdit.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Secteur Nd :

A proximité de la route de Hollard, Les projets d'installations et d'équipements comporteront des dispositions d'insertion paysagère.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

