

Commune de LA CHAUSSEE DU BOIS D'ECU

PLAN LOCAL D'URBANISME

*le Maire,
Bruno Gruel*



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
21 juin 2013



REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
Zone U	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	16
Zone 2AU	17
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	22
Zone A	23

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Chaussée du Bois d'Ecu.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles 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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut, par délibération, instaurer un permis de démolir dans des secteurs qu'elle aura délimités.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'habitat dans laquelle sont également installées des activités agricoles. La zone U alterne des constructions à l'alignement (le bâti ancien) avec du bâti pavillonnaire en retrait (le bâti récent).

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 421-23 (alinéa f) du Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

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

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- les établissements commerciaux intégrant une aire d'exposition sans que la superficie de celle-ci n'excède 1 000 m² au sol.

- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou élevage, relevant des installations classées ou non, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 2 derniers alinéas rappelés ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

Sauf desserte agricole, aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur le chemin rural dit du Tour de ville et la ruelle de l'Eglise tel que reporté au plan de découpage en zones n°4c.

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions ou aménagements seront traitées à la parcelle.

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

III - Electricité

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :

- . une superficie d'au moins 800 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions existantes ni à leurs annexes.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées aux articles U11 et U13.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 50 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

L'implantation des constructions ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dont l'axe de ruissellement a été reporté au plan. Un retrait d'au moins 10 m devra être respecté de part et d'autre de cet axe sauf pour les adaptations et réfections des constructions déjà existantes.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 25 m entre deux habitations.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 70 %.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m soit R+CA.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

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

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, brique, etc.).

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements pourront être la brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge, le silex ou la pierre calcaire afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés « fin » de teinte rappelant la pierre utilisée localement. Cette disposition ne concerne que les façades visible de la voie publique.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront de préférence plus hautes que larges (fenêtre picarde).

Les baies vitrées (fixes ou coulissantes) aménagées sur des façades à l'alignement sont interdites.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition que l'entrée soit réalisée en pignon ou à l'arrière de la construction.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront au moins deux versants, inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 15° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) ou artificielle de même aspect (30 x 40 maximum) en pose droite (sans motif de décoration).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur intégration dans le projet architectural est recherché.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les toitures des annexes aux habitations pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale à l'exception de certaines annexes ou installations spécifiques : piscine, sauna, court de tennis...

Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² seront en bois ou réalisés à l'aide de matériaux en harmonie avec la construction principale. Dans les autres cas, ils seront traités en annexe de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf dispositions législative ou réglementaire contraires. Dans ce dernier cas, les citernes aériennes devront être masquées par une haie vive.

CLOTURES

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximum de 2,50 m et seront soit végétales soit minérales.

Les clôtures végétales feront de préférence appel aux essences régionales traditionnelles (rappelées à l'article 13) ; elles pourront être doublées d'un grillage.

Les clôtures minérales seront constituées de murs pleins réalisés en briques, en terre cuite rouge flammée. Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité « ton pierre calcaire » et une finition de type « gratté fin ».

Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (pleine ou de parement en terre cuite) est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (ARTICLE L. 123-1-5(7°))

Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'équipements d'infrastructure (voies, sentes, fossés ...) ou le passage d'engins agricoles.

Les boisements figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toutefois des défrichements sont autorisés dès lors qu'ils sont compensés par des plantations nouvelles de superficie équivalente.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher.

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts agricoles permanents visibles des voies publiques doivent être dissimulés par des haies vives composées d'essences dont la liste est rappelée ci-après.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les fonds de parcelles bordés par le chemin dit du tour de ville ou la ruelle de l'église seront obligatoirement plantés et doublés d'un grillage.

Les haies arbustives seront de préférence composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre , la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AU

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

La zone 2 AU s'inscrit dans un quadrilatère formé par le chemin du Tour de Ville et la voie communale n°1 (de Luchy à Froissy).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone reste conditionnée par la modification du PLU qui précisera les dispositions réglementaires et éventuellement les principes d'aménagement (voirie, traitement paysager, espaces publics...).

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

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

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

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales résultant des constructions ou aménagements seront traitées à la parcelle.

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

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables.

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

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

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

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Sont concernés les espaces qui correspondent au grand parcellaire agricole du plateau picard.

La zone A proposée couvre une grande part du territoire communal (> 80%).

Il n'existe aucun écart bâti en zone A.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

- les constructions et installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.

- les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à conditions que leur intégration dans l'environnement soit recherchée.

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

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

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

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

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

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

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

2. Eaux pluviales :

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

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

III - Electricité

- L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 m de l'emprise de l'autoroute A16.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

- Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe d'écoulement des eaux pluviales reporté au plan.

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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

Pour toute construction projetée en zone A, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers (teintes rappelant la végétation ou la terre),
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect broux de noix)

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés « fin » de teinte rappelant la pierre calcaire locale.

Les matériaux employés pour les soubassements des habitations pourront être la brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge, le silex ou la pierre calcaire afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les maçonneries des habitations ou de leurs annexes faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés « fin » de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront de préférence plus hautes que larges (fenêtre picarde).

Les baies vitrées (fixes ou coulissantes) aménagées sur des façades à l'alignement sont interdites.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations devra être comprise entre 30 et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite à l'exception des vérandas.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur intégration dans le projet architectural est recherché.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité ne pourra être inférieure à 15° sur l'horizontale.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte tuile ou ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf dispositions législative ou réglementaire contraires. Dans ce dernier cas, les citernes aériennes devront être masquées par une haie vive.

CLOTURES

Les clôtures des habitations seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur ; elles seront doublées de haies vives ou accompagnées d'une végétation arbustive.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable, if, ...) ; elles pourront être doublées de grillage vert constituées de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre calcaire (taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouvert d'un enduit ton « pierre calcaire » avec une finition « gratté fin »,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 1,20 m avec les matériaux décrits ci-dessus, surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit et des traverses horizontales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'équipements d'infrastructure (voies, sentes, fossés ...) ou le passage d'engins agricoles.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives composées d'essences acclimatées.

Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Dans le cas de bâtiments aux volumes importants (hangars, silos,...) des cordons arborés devront être plantés.

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée.

SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.