

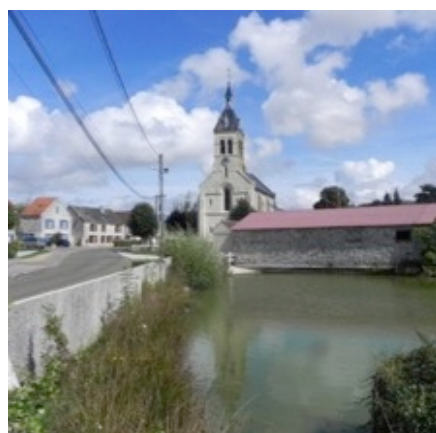
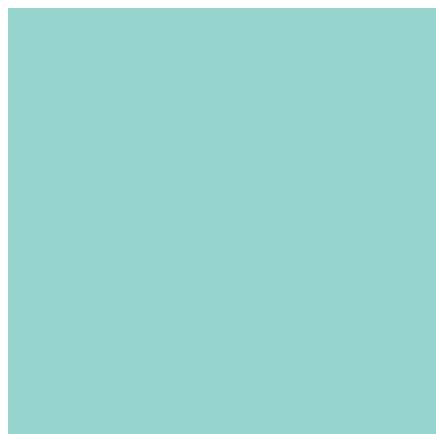


Commune de  
**CHEVREVILLE**  
DÉPARTEMENT DE L'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

Projet approuvé le 17 Janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du : 17.01.2017



5

Règlement





<b>Présentation du règlement</b> .....	<b>5</b>
Présentation des différentes zones du PLU .....	6
Lexique .....	9
<b>Titre I Dispositions générales</b> .....	<b>19</b>
<b>Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	<b>25</b>
I - Dispositions applicables à la zone UA .....	26
II - Dispositions applicables à la zone UB .....	35
III - Dispositions applicables à la zone UI .....	43
<b>Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	<b>51</b>
I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....	52
II - Dispositions applicables à la zone 2AU .....	60
<b>Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles</b> .....	<b>61</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	62
<b>Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles</b> .....	<b>69</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	70
<b>Annexes</b> .....	<b>73</b>
Annexe 1 - Emplacements réservés .....	75
Annexe 2 - Espèces végétales préconisées .....	77
Annexe 3 - Espèces végétales invasives à proscrire .....	79
Annexe 4 - Couleurs du Valois .....	81
Annexe 5 - Liste des éléments du patrimoine bâti .....	83





# Présentation du règlement

## PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

### Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L123-1-5 I (Nouv. art L151-9) et des articles R123-4 à R123-8 (Nouv. art R151-18 à R151-25) et suivants du Code de l'Urbanisme (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en :

- 3 zones urbaines : UA, UB, UI,
- 2 zone à urbaniser : 1AU et 2AU,
- 1 zone agricole : A,
- 1 zone naturelle et forestière : N.

#### Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 3 zones urbaines (UA, UB et UI) relèvent de deux ensembles différents :

##### ► les zones urbaines résidentielles mixtes

**UA** : zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

**UB** : zone agglomérée de développement résidentiel. Vocation principalement résidentielle mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

##### ► les zones urbaines d'affectation spécifique

**UI** : zone à vocation d'activités économiques.

#### Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

##### ► les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

Le PLU comprend 1 zone **1AU** : Secteur d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

##### ► les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU comprend 1 zone **2AU** : Secteur d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

### Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture et aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone. Le PLU de Chèvreville comprend une seule zone Agricole dite « **A** »

### Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

**N** : La zone naturelle comprend le seul site à caractère naturel de la commune comprenant la mare de Sennevières et ses espaces verts attenants.

## Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 16 articles suivants :

Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Conditions de desserte des terrains

Article 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques



## LEXIQUE

Le présent lexique complète le règlement. Il a pour but d'expliquer certaines dispositions du règlement et le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes ou notions afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Nota : les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

### Activité

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

### Activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage : hôtelier, de commerce, de bureaux, artisanal, industriel, d'entrepôts, agricole et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

### Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

### Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : piscine, bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...) à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

### Artisanat

Voir « Destination »

## Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

## Bureau

Voir « Destination »

## Camping caravanning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

## Caravane/résidence mobile de loisirs/camping-car

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

## Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des neuf destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce. Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

## Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de

chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

### Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

### Commerce

Voir « Destination »

### Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations, y compris légers (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

### Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

### Déblai et remblai

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### Destinations

L'article R123-9 du code de l'urbanisme énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement. Ces neuf destinations sont les suivantes :

- **Artisanat** : L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.
- Exemples : Boulangerie, pâtisserie, Boucherie, Coiffure, Fleuristes, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

- **Bureau** : Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.

• Exemples : Bureaux et activités tertiaires, médical et paramédical, architecte, avocat, notaire, expert, agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école etc.

- **Commerce** : La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

• Exemples : Commerce alimentaire (alimentation générale, caviste, etc.) et commerce non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, automobiles-motos-cycles : concessions, vente de véhicule, station essence, loisirs, pharmacie, tabac, presse, plantes, bijouterie, parfumerie, galerie d'art, etc.)

- **Entrepôt** : Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

- **Exploitation agricole et forestière** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant- de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

- **Habitation** : Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
- **Hébergement hôtelier** : Il se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
- **Industrie** : L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

## Emplacement réservé

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future : de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol. L'emprise est constituée de tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes).

Nota : les petites saillies (éléments de modénature de type débord de toiture) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

## Emprise publique

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

## Entrepôt

Voir « Destination »

## Équipements publics et d'intérêt collectif

Voir « Destination »

## Espaces non bâti

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

## Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

## Exploitation agricole et forestière

Voir « Destination »

## Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume de la construction existante.

## Habitation

Voir « Destination »

## Hôtel/Hébergement hôtelier

Voir « Destination »

## Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « long-pan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

## Faitage principal

Le faitage principal est le faitage du volume principal de la construction.

## Hauteur

- à l'égout du toit

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

- au faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



## Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## Industrie

Voir « Destination »

## Installation classée

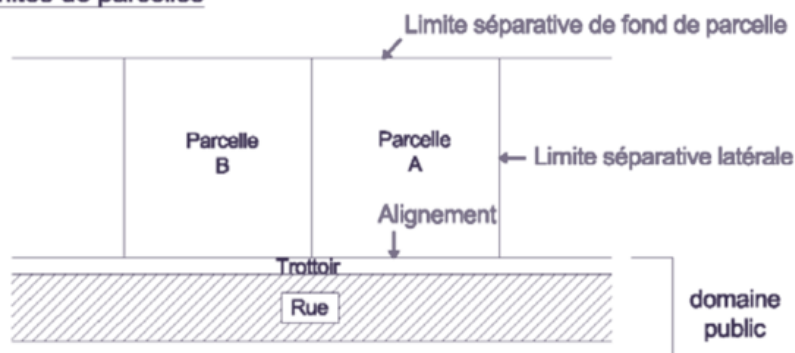
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

### Les limites de parcelles



## Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

## Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

## Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
  - Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
  - Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc.
- Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...
- 

## Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

## Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux  $\frac{3}{4}$  par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

## Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme. La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond ou sous toiture supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades.

## Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

## Vocation

Voir « destination »



## Voie

Est considérée comme voie tout espace carrossable existant ou à créer dans le cadre d'un projet et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Entrent dans la définition de la voie, les voies publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation du public ou encore les voies privées d'usage public.





# Titre I

## Dispositions générales

## Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Chèvreville.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

### PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R123-13 et R123-14 (Nouv. Art. R151-51 à R151-53) du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

## Article 3 : Implantation des habitations légères de loisirs, installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes, camping

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Campings : R111-41 à R111-45 (Nouv. Art. R111-32 à R.111-35)
- Parc résidentiel de loisirs : R111-46 (Nouv. Art. R.111-36)
- Habitations légères de loisirs : R111-31 à R111-34-2 (Nouv. Art. R.111-37 et R.111-40)
- Résidences mobiles de loisirs : R111-33 à R111-36 (Nouv. Art. R.111-41 à R.111-46)
- Caravanes : R111-37 à R111-40 (Nouv. Art. R.111-47 à R.111-50)

## Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L123-1-9 1° (Nouv. Art. L.152-3) du code de l'urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## Article 5 : Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## Article 6 : Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

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

## Article 7 : Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 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.

Le décret n°2004-490 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 » (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 elles ont connaissance. ».

## Article 8 : Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

## Article 9 : Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## Article 10 : Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

## Article 11 : Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L111-3 al.1 (Nouv. art. L.111-15) du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## Article 12 : Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

## Article 13 : Statut règlementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

## Article 14 : Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

## Article 15: Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Le PLU comporte des orientations d'aménagement, pouvant définir des «actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

## Article 16 : Autre prescriptions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L123-2 (Nouv. art. L151-41) et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 (Nouv. art. R.151-39) du code de l'urbanisme.

## Article 17 : Division foncière et application du règlement

Dans les zones U et AU, en application des dispositions de l'article R 123-10-1 (Nouv. art. R151-21) du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.







# Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

## I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- L'ouverture de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...),
- Les groupes de garages individuels non liés à une opération à usage d'habitation,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, motorisés ou non, qui constitueraient une gêne pour l'environnement en raison du bruit, des poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés aux constructions autorisées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions des respecter les dispositions ci-dessous et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hôtels à condition :
  - de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- Les constructions, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, à usage agricole à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité d'un siège d'exploitation préexistant à la date d'opposabilité du présent document,
  - et qu'elles ne donnent pas lieu à des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.

- Les constructions et le changement de destination à usage commercial ou artisanal, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune,
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - 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 ou irréparables aux personnes et aux biens.

## Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité

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

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.

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

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

## Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par un branchement au réseau public de distribution.

### 4.b. Assainissement

#### ►Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

#### ►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opération, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

#### 4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir dudit alignement.

Les constructions ne pourront s'implanter au-delà d'une distance de 25m comptés à partir de l'alignement des voies publiques existantes à la date d'opposabilité du PLU. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes à l'habitation principale (garage, piscine, abri de jardin,...).

#### 6.2 | Règles architecturales particulières

Les constructions principales ou clôtures sur rue concernées par « les règles architecturales particulières » définies sur les documents graphiques, doivent être implantées à l'alignement de la voie, même en cas de reconstruction après sinistre.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le recul de la construction principale pourra être autorisé à condition que la continuité bâtie soit assurée par un mur plein, percé ou non de porches ou de portails, et respectant les dispositions de l'article 11.

#### 6.3 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés à l'alignement des voies et

emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3m (H/2 et 3m minimum)

### 7.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

### 9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain (unité foncière).

### 9.2 | Cas particuliers

Les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage agricole.

Il n'est pas fixé de règle pour 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 UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- et 9 mètres au faîtage.

### 10.2 | Cas particuliers

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clocher,...)

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des 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) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.a. Dispositions générales

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.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, ...) ou incompatible avec le site est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire, les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ainsi que les décors de façade surabondants sont interdits.

### 11.b. Interventions sur le bâti ancien

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

### 11.c. Parements extérieurs

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit sauf s'il s'agit de la reproduction d'un décor traditionnel de la région.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

La couleur des enduits et crépis doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement

L'utilisation du blanc pur est interdit.

### 11.d. Toitures

En cas de réalisation de pentes aux toitures, celles-ci ne doivent pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Elles seront recouvertes par des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile plate de ton vieilli ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect et de teinte similaires à la toiture de la construction principale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la superficie totale de la construction.

### 11.e. Ouvertures

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).

### 11.f. Garages, annexes et autres installations

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale de même que les sous-sols apparents.

Leurs toitures et façades doivent présenter une unité et une harmonie de couleur et de matériaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, sinon elles devront être enterrées.

## 11.g Clôtures

### ► Généralités

Les clôtures, tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

### ► Hauteur

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

### ► Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Sur rue, les clôtures peuvent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- d'un grillage, doublé d'une haie vive
- soit d'une haie vive seule.

Les listes des espèces invasives interdites et des espèces locales préconisées pour ce type de plantations sont situées en annexe du présent règlement.

## 11.h. Éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19) du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...).

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.



## Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1 | Dispositions générales

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

### 12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UA

#### ► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

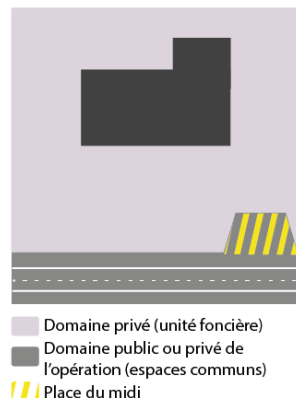
#### ► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dont au moins une non couverte.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir, sur le domaine commun de l'opération, qu'il soit public ou privé, une plateforme d'attente, dite « place du midi » pour chaque unité foncière comportant un seul logement.

Ces places, libre de toute clôture, doivent être situées devant l'accès à chaque unités foncières précitées et doivent mesurer 5 m de profondeur à partir de la limite de la voie et 5 m minimum de largeur d'accès sur la voie (Voir schéma ci-contre).



Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

#### ► Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions et aux besoins générés par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la réalisation d'une surface représentant au minimum 1,5% de la surface de plancher à usage de bureau pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

## Article UA 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

- Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

## Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## Article UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

## Article UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- L'ouverture de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...),
- Les groupes de garages individuels non liés à une opération à usage d'habitation,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, motorisés ou non, qui constitueraient une gêne pour l'environnement en raison du bruit, des poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés aux constructions autorisées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hôtels à condition :
  - de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage,
  - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
  - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- Les constructions, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, à usage agricole à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité d'un siège d'exploitation préexistant à la date d'opposabilité du présent document,
  - et qu'elles ne donnent pas lieu à des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.
- Les constructions et le changement de destination à usage commercial ou artisanal, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune,
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - 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 ou irréparables aux personnes et aux biens.

## Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité

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

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.

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

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

## Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par un branchement au réseau public de distribution.

### 4.b. Assainissement

#### ►Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

#### ►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opération, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

#### 4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir de l'alignement.

Les constructions ne doivent pas s'implanter au-delà d'une distance de 25m comptés à partir de l'alignement des voies publiques existantes à la date d'opposabilité du PLU. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes à l'habitation principale (garage, piscine, abri de jardin,...).

#### 6.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

### Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4m (H/2 et 4m minimum)

## 7.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

### 9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain (unité foncière).

### 9.2 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour 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 UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- et 9 mètres au faîtage.

### 10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des 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) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,

- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.a. Dispositions générales

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.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, ...) ou incompatible avec le site est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire, les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ainsi que les décors de façade surabondants sont interdits.

### 11.b. Interventions sur le bâti ancien

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien respectera les caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures,
- les formes et la proportion des percements,
- les matériaux utilisés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension d'inspiration contemporaine dès lors qu'elle met en valeur la construction initiale.

### 11.c. Parements extérieurs

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit sauf s'il s'agit de la reproduction d'un décor traditionnel de la région.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

La couleur des enduits et crépis doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement

L'utilisation du blanc pur est interdit.

### 11.d. Toitures

En cas de réalisation de pentes aux toitures, celles-ci ne doivent pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Elles seront recouvertes par des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile plate de ton vieilli ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect et de teinte similaires à la toiture de la construction principale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

### 11.e. Ouvertures

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).

### 11.f. Garages, annexes et autres installations

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale de même que les sous-sols apparents.

Leurs toitures et façades doivent présenter une unité et une harmonie de couleur et de matériaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, sinon elles devront être enterrées.

### 11.g Clôtures

#### ► Généralités

Les clôtures, tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

#### ► Hauteur

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

#### ► Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Sur rue, les clôtures peuvent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- d'un grillage, doublé d'une haie vive



- soit d'une haie vive seule.

Les listes des espèces invasives interdites et des espèces locales préconisées pour ce type de plantations sont situées en annexe du présent règlement.

## Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1 | Dispositions générales

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

### 12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UB

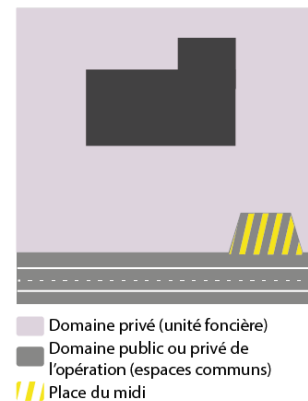
#### ► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dont au moins une non couverte.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir, sur le domaine commun de l'opération, qu'il soit public ou privé, une plateforme d'attente, dite « place du midi » pour chaque unité foncière comportant un seul logement.

Ces places, libre de toute clôture, doivent être situées devant l'accès à chaque unités foncières précitées et doivent mesurer 5 m de profondeur à partir de la limite de la voie et 5 m minimum de largeur d'accès sur la voie (Voir schéma ci-contre).



Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

#### ► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

#### ► Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions et aux besoins générés par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la réalisation d'une surface représentant au minimum 1,5% de la surface de plancher à usage de bureau pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

## Article UB 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

## Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

## Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

#### Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- L'ouverture de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, motorisés ou non, qui constitueraient une gêne pour l'environnement en raison du bruit, des poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés aux constructions autorisées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation à l'exception des cas spécifiques mentionnés à l'article 2.

#### Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, et à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement naturel et bâti,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés
  - et que le logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité concerné.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité installée dans la zone.

## Article UI 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité

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.

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

## Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par un branchement au réseau public de distribution.

### 4.b. Assainissement

#### ► Eaux usées domestiques

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

#### ► Eaux usées autres que domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumis à prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à leur traitement préalable.

#### ► Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opération, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

#### 4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### Article UI 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UI 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UI

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir de l'alignement.

#### 6.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

### Article UI 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UI

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4m (H/2 et 4m minimum).

## 7.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UI

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 m ( $H/2$  et 5m minimum).

### 8.2 | Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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 UI 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UI

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clocher,...)

### 10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des 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) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.a. Dispositions générales

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.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire, les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ainsi que les décors de façade surabondants sont interdits.

### 11.c. Parements extérieurs

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi en façade de tôles galvanisées, de bardages métalliques non peints est interdit.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Ces matériaux doivent être enduits ou crépis. La couleur doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement.

### 11.d. Clôtures

#### ► Généralités

Les clôtures, tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

#### ► Hauteur

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

### ►Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Sur rue, les clôtures peuvent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné,
- d'un grillage, doublé d'une haie vive.

Les listes des espèces invasives interdites et des espèces locales préconisées pour ce type de plantations sont situées en annexe du présent règlement.

## 11.e. Aires de stockage

Les aires de stockage de matières premières, combustibles ou déchets, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Elles doivent être intégrées ou composées avec les bâtiments, ou protégées des vues par des haies vives.

Les déchets doivent être regroupés dans des aires de stockage de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

## Article UI 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1 | Dispositions générales

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour permettre de réaliser toutes les manœuvres, y compris les manœuvres d'entrée et de sortie, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

### 12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone UI

#### ►Constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un emplacement abrité suffisant pour accueillir plusieurs véhicules à 2 roues non motorisés est également exigé.

#### ►Construction à usage de commerce

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### ►Construction à usage de restaurant

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

#### ►Construction à usage d'industrie et d'artisanat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente.



#### ► Constructions à usage d'entrepôt

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ► Constructions à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dont au moins une non couverte.

## Article UI 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de « Plantations à Réaliser » doivent être plantés d'arbres de haute tige.

## Article UI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## Article UI 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

## Article UI 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



# Titre III.

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation d'industrie,
- Les constructions à vocation d'entrepôt,
- Les constructions à vocation agricole et forestière,
- Les constructions à vocation d'hôtel,
- L'ouverture de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et le stationnement de résidence mobile de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...),
- Les groupes de garages individuels non liés à une opération à usage d'habitation,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, motorisés ou non, qui constitueraient une gêne pour l'environnement en raison du bruit, des poussières, de la circulation,
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés aux constructions autorisées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, les constructions non visées à l'article 1AU1 et respectant les conditions particulières détaillées ci-après, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Sont soumises à conditions particulières, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non et à condition :
  - que leur surface ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la commune,

- que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- 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 ou irréparables aux personnes et aux biens.

## Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité

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

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.

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

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

## Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 4.a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par un branchement au réseau public de distribution.

### 4.b. Assainissement

#### ►Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

#### ►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4.c. Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Pour toute nouvelle construction et opération, les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

#### 4.d. Déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article 1AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5m comptés à partir dudit alignement.

#### 6.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

### Article 1AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4m (H/2 et 4m minimum)

## 7.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

### 9.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain (unité foncière).

### 9.2 | Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle pour 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 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- et 9 mètres au faîtage.

### 10.2 | Cas particuliers

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des 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) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.a. Dispositions générales

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.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, ...) ou incompatible avec le site est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire, les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ainsi que les décors de façade surabondants sont interdits.

### 11.b. Parements extérieurs

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit sauf s'il s'agit de la reproduction d'un décor traditionnel de la région.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

La couleur des enduits et crépis doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement.

L'utilisation du blanc pur est interdit.

### 11.c. Toitures

En cas de réalisation de pentes aux toitures, celles-ci ne doivent pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Elles seront recouvertes par des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la tuile plate de ton vieilli ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou d'annexes, elles doivent être recouvertes par des matériaux d'aspect et de teinte similaires à la toiture de la construction principale.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.



## 11.d. Ouvertures

La couleur des fermetures et des menuiseries extérieures doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).

## 11.e. Garages, annexes et autres installations

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale de même que les sous-sols apparents.

Leurs toitures et façades doivent présenter une unité et une harmonie de couleur et de matériaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, sinon elles devront être enterrées.

## 11.f. Clôtures

### ► Généralités

Les clôtures, tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

### ► Hauteur

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

### ► Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Sur rue, les clôtures peuvent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale,
- d'un grillage, doublé d'une haie vive
- soit d'une haie vive seule.

Les listes des espèces invasives interdites et des espèces locales préconisées pour ce type de plantations sont situées en annexe du présent règlement.

## Article 1AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 12.1 | Dispositions générales

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

## 12.2 | Normes de stationnement applicables dans l'ensemble de la zone 1AU

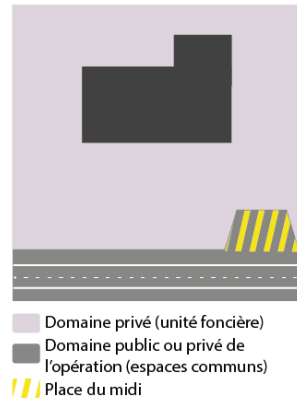
### ► Construction à usage d'habitation

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dont au moins une non couverte.

Pour les bâtiments de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement 2 roues non motorisés par logement dans un local aménagé à cet effet et sécurisé.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir, sur le domaine commun de l'opération, qu'il soit public ou privé, une plateforme d'attente, dite « place du midi » pour chaque unité foncière comportant un seul logement.

Ces places, libre de toute clôture, doivent être situées devant l'accès à chaque unités foncières précitées et doivent mesurer 5 m de profondeur à partir de la limite de la voie et 5 m minimum de largeur d'accès sur la voie (Voir schéma ci-contre).



Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

### ► Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places par logement.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

### ► Autres destinations

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions et aux besoins générés par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la réalisation d'une surface représentant au minimum 1,5% de la surface de plancher à usage de bureau pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

## Article 1AU 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les espaces libres de construction, traités en espaces non imperméabilisés, représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

## Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## Article 1AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant dans le paysage urbain existant.

Il s'agira par exemple (liste non exhaustive) de :

- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

## Article 1AU 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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, et à condition de ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone.

### Articles 2AU 3 à 2AU 5 :

Non réglementé

### Article 2AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m comptés à partir dudit alignement.

### Article 2AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 1m.

### Articles 2AU 8 à 2AU 16 :

Non réglementé



# Titre IV.

## Dispositions applicables aux zones agricoles

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 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,
- Les travaux d'aménagement et d'entretien, sans changement de destination, des constructions existantes quel que soit leur usage,
- Les constructions et installations, classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, à condition qu'elles soient liées directement à l'agriculture,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
  - qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.

### Article A 3 : Conditions de desserte des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité

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.

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

### Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 4.a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée par un branchement au réseau public de distribution.

A défaut et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## 4.b. Assainissement

### ►Eaux usées domestiques

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

### ►Eaux usées autres que domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumis à prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur.

### ►Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10m comptés à partir de l'alignement.

### 6.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou en respectant un retrait minimal de 1m compté à partir dudit alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 5m (H/2 et 5m minimum)

### 7.2 | Cas particuliers

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) peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions principales existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la présente règle et sans diminution du retrait existant,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même unité foncière ne doit pas être inférieure à 5 m.

### 8.2 | Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux 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 A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 | Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

#### ► Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- et 9 mètres au faîtage.



### ► Dispositions applicables aux autres constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

### 10.2 | Cas particuliers

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clocher,...)

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises dans le cas des 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) lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :

- pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions principales existantes dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle et sans augmentation de la hauteur existante,
- pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

## Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.a. Dispositions générales

#### Dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

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.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, ...) ou incompatible avec le site est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire, les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ainsi que les décors de façade surabondants sont interdits.

### 11.b. Parements extérieurs

#### 11.b.1 | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les règles applicables sont celles de l'article 11.c de la zone UB.

### 11.b.2 | Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Les bâtiments, lorsqu'ils sont en tôle, doivent obligatoirement être laqués ou teintés dans la masse dans des tonalités de couleur admises.

La teinte des façades et de l'ensemble des éléments enduits ou crépis devra être choisie dans la palette des couleurs du Valois située en annexe du présent règlement.

## 11.c. Toitures

### 11.c.1 | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les règles applicables sont celles de l'article 11.d de la zone UB.

### 11.c.2 | Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

Non réglementé.

## 11.d. Ouvertures

### 11.d.1 | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les règles applicables sont celles de l'article 11.e de la zone UB.

### 11.d.2 | Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

## 11.e. Garages, annexes et autres installations

### 11.e.1 | Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les règles applicables sont celles de l'article 11.f de la zone UB.

### 11.e.2 | Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans la zone

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, sinon elles devront être enterrées.

## 11.f. Clôtures

### Dispositions applicables à l'ensemble des constructions autorisées dans la zone

#### ► Généralités

Les clôtures, tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

#### ► Hauteur

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 2 mètres.

#### ► Aspect

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

Sur rue, les clôtures peuvent être constituées soit :

- par un mur plein maçonné,
- par des barrières en bois ou d'aspect bois,
- d'un grillage, doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive seule.

Les listes des espèces invasives interdites et des espèces locales préconisées pour ce type de plantations sont situées en annexe du présent règlement.

### 11.g. Éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19) du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...).

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

## Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour permettre de réaliser toutes les manœuvres, y compris les manœuvres d'entrée et de sortie, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

## Article A 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1 | Dispositions générales

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

- Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales.

### **13.2 | Dispositions particulières applicables dans les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments d'intérêts paysagers ou écologiques identifiés au titre de l'article L123-23 du Code de l'Urbanisme et figurants sur le plan de zonage doivent être préservés.

Dans le cas d'alignement, les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Dans les autres cas, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale ou la qualité écologique du terrain.

## **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et les installations assurant la vocation de loisirs et de détente du site tels que le mobilier urbain, l'éclairage,...

### Article N 3 : Conditions de desserte des terrains

Non réglementé

### Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

### Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

### Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1m comptés à partir dudit alignement.

### Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 1m.

## Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Seules les clôtures végétales (haie vive) sont autorisées.

Les listes des espèces invasives interdites et des espèces locales préconisées pour ce type de plantations sont situées en annexe du présent règlement.

## Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

## Article N 13 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour toute plantation, le choix d'espèces locales (liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Toute plantation d'espèces invasives (liste en annexe du présent règlement) est interdite.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

## Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.





# Annexes



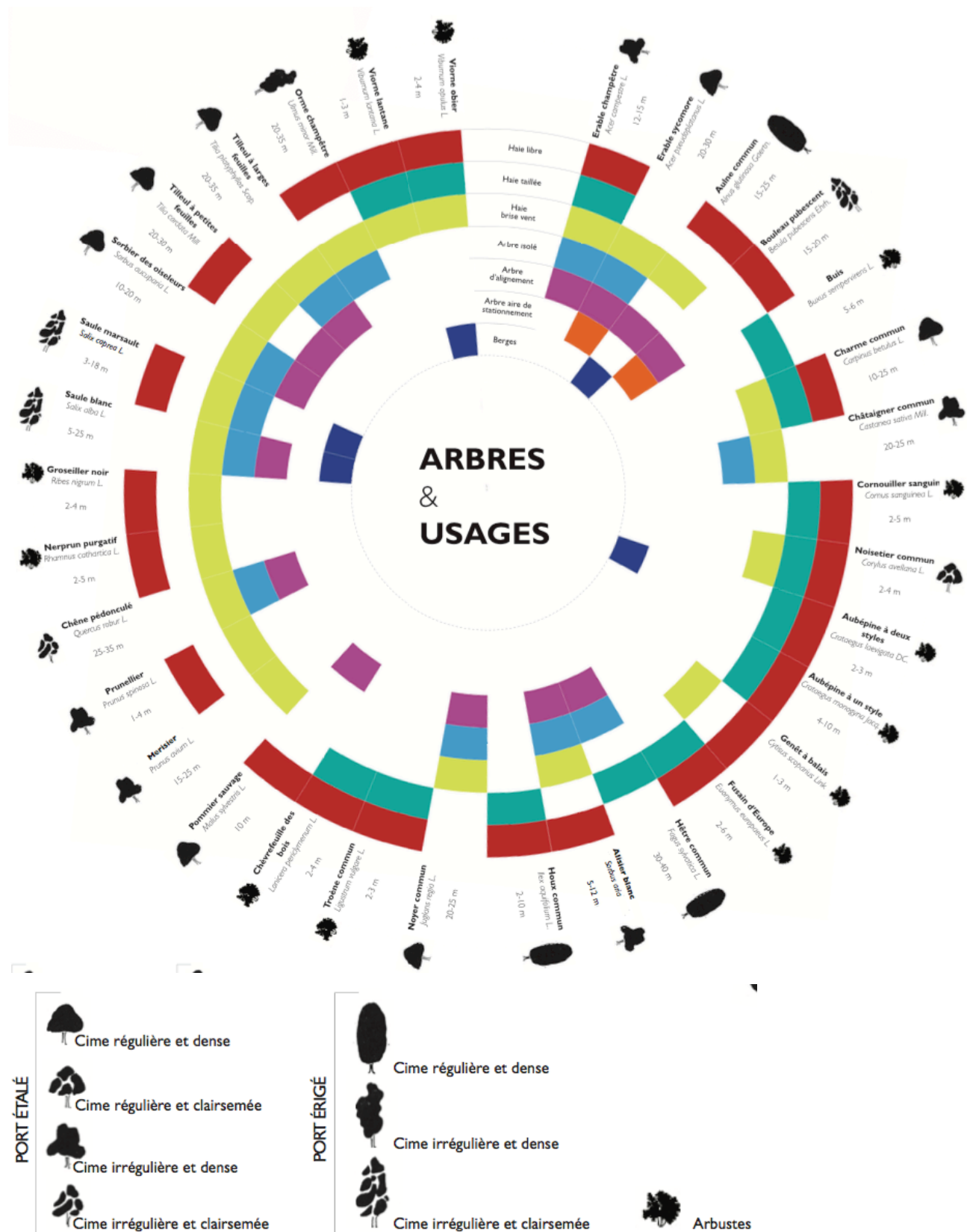
## ANNEXE 1 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Création d'un bassin de rétention à Sennevières	Commune	4 920 m <sup>2</sup>
ER 2	Aménagement de l'entrée de village de Sennevières et de l'accès à la zone 2AU	Commune	412 m <sup>2</sup>
ER 3	Aménagement paysager autour du château d'eau	Commune	320 m <sup>2</sup>
ER 4	Aménagement des berges de la mare de Chèvreville, d'un espace vert et d'un parking paysager	Commune	2 012 m <sup>2</sup>
ER 5	Aménagement du fossé d'évacuation des eaux de la mare de Chèvreville	Commune	1 255 m <sup>2</sup>



# ANNEXE 2 - ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ?, CAUE 60, Novembre 2013





# ANNEXE 3 - ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES À PROSCRIRE

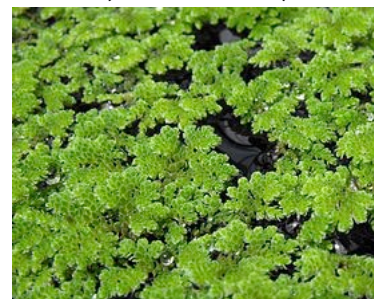
Ailanthé glutineux  
(*Ailanthus altissima*)



Aster lancéolé  
(*Aster lanceolatus*)



Azolle fausse-filicule  
(*Azolla filiculoides*)



Balsamine géante  
(*Impatiens glandulifera*),



Berce du Caucase  
(*Heracleum mantegazzianum*)



Buddléa ou Arbre aux papillons  
(*Buddleja davidii*)



Cerisier tardif  
(*Prunus serotina*)



© N. Simier - CBN Sud atlantique

Elodée de Nuttall  
(*Elodea nuttallii*)



Elodée du Canada  
(*Elodea canadensis*)



Lagarosiphon  
(*Lagarosiphon major*)



Lentille minuscule  
(*Lemna minuta*)



Jussie à grandes fleurs  
(*Ludwigia grandiflora*)





**Myriophylle du Brésil**  
(*Myriophyllum aquaticum*)



**Robinier faux-acacia**  
(*Robinia pseudoacacia*)



**Séneçon du Cap**  
(*Senecio inaequidens*)



**Solidage glabre**  
(*Solidago gigantea*)



**Spartine anglaise**  
(*Spartina townsendii*)



**Renouée du Japon**  
(*Fallopia japonica*)





# ANNEXE 4 - COULEURS DU VALOIS

## LES COULEURS DU VALOIS

redécouvrons notre patrimoine et les couleurs du "pays"



Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

### FAÇADES



### PONCTUELLES



### MENUISERIES ET VOILETS

### PORTES ET GARDE-CORPS

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

Les matériaux et les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre paysage naturel et patrimoine bâti qui participe au caractère identitaire d'un "pays".

Ainsi dans le Valois, les éléments colorés des constructions anciennes ont été recensés et classés de la manière suivante :

- des relevés et des prélèvements ont été méticuleusement effectués sur le terrain
- les couleurs ont été répertoriées à l'aide de "nuanciers" avec références.

Deux catégories d'éléments colorés sont distinguées :

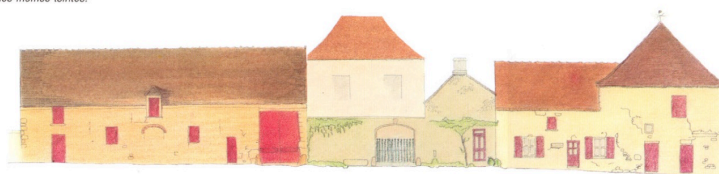
d'une part la palette FAÇADES couleurs des matériaux des murs (*revêtements et modénatures*),

d'autre part la palette PONCTUELLES couleurs des éléments secondaires (*menuiseries, volets, portes et garde-corps*).

Le résultat de cette analyse n'est pas d'imposer aux valoisais un choix restreint de couleurs mais au contraire de mettre en évidence les couleurs locales et de proposer une gamme étendue de tonalités permettant à chacun de faire son choix en rapport avec l'harmonie colorée générale spécifique au Valois tout en tenant compte des couleurs avoisinantes.

Les couleurs étrangères à cette palette ne sont donc pas recommandées.

Une plaquette de recommandations pour le ravalement des façades dans le Valois présentant le nuancier de couleurs est disponible en mairie ou auprès du Sep Valois Développement. Pour tous renseignements complémentaires contacter le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise au 44.58.00.58.



Nanteuil-le-Haudouin



Rosières



Affiche réalisée par le CAUE de l'Oise et financée par le Conseil Régional de Picardie, avec la participation de la société Astral.

Octobre 1994.

graphiste 60250 MOUY - TEL. 44.56.55.86



## ANNEXE 5 - LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

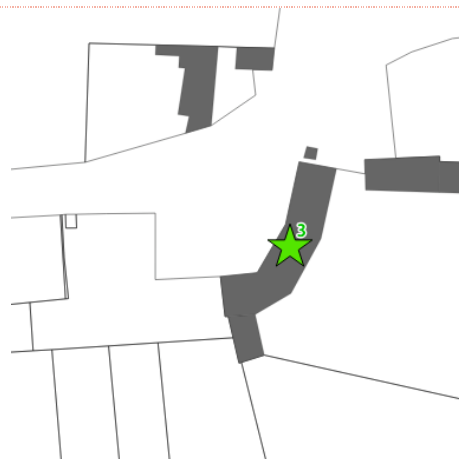
### 1 & 2 - École et église de Sennevières

Rue des roches



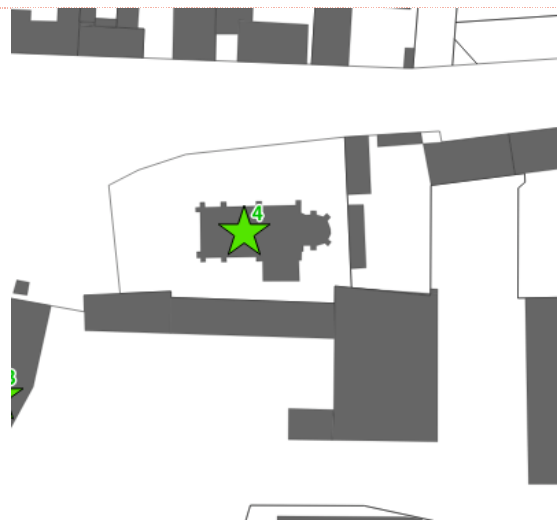
### 3 - Bâtiment agricole encadrant la mare

Rue de l'église - Chèvreville



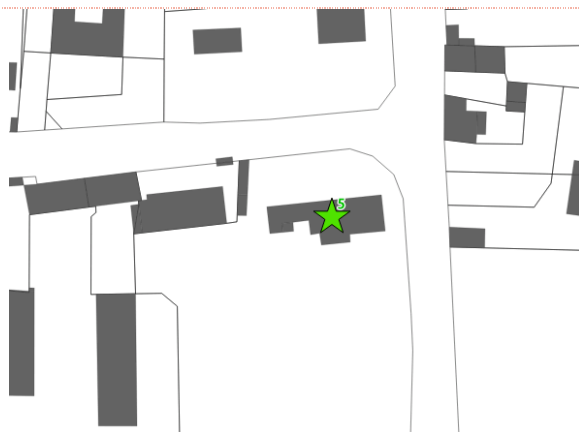
### 4 - Église

Rue de l'église - Chèvreville



## 5 - Maison de maître

Angle rue de l'église et rue des Meuniers - Chèvreville



## 6 - Maison traditionnelle

Rue des Meuniers - Chèvreville

