

Commune de

CRAMOISY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

17 FEV. 2015

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
TITRE 1 -- Dispositions générales	2
TITRE 2 -- Dispositions applicables aux zones urbaines	5
Zone UA	7
Zone UB	19
Zone UD	30
Zone UE	39
Zone US	46
TITRE 3-- Dispositions applicables aux zones à urbaniser	53
Zone 1 AUr	54
Zone 2AUh	63
TITRE 4 -- Dispositions applicables à la zone agricole	66
Zone A	67
TITRE 5 -- Dispositions applicables à la zone naturelle et forestières	76
Zone N	77

TITRE 1

Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cramoisy.

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

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

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

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

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

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

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis aux risques hydrauliques.
- Les éléments bâtis ou naturels remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (murs, immeubles, arbres...).
- Les axes de ruissellements des eaux de surface (talwegs).

Article 5 - Adaptations mineures

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

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

Article 6 - Permis de démolir

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article 7 - Droit de préemption urbain

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

Article 8 – Edification de clôtures

Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, soumettre à déclaration préalable toute édification de clôture dans tout ou partie du territoire communal.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA couvre la partie originelle du village ; elle se caractérise par une homogénéité du bâti (dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect...).

De forme compacte, la zone UA s'articule autour des places de la République et Jules Uhry (*la RD12 étant le tuteur de la zone urbaine*).

Elle concentre un bâti ancien, majoritairement implanté à l'alignement de la voie et présentant un caractère architectural notable (matériaux de construction comme la pierre calcaire, la brique rouge en terre cuite ...).

L'unité urbaine de la zone UA se traduit par des fronts bâtis et des murs continus qui structurent la voie ; ce phénomène de continuités minérales est d'autant plus fort que le réseau viaire est très étroit à certains endroits.

Outre son caractère ancien, la zone UA regroupe les éléments vivants du village (mairie, école, église). Le principe de mixité des fonctions est annoncé.

L'ancienne usine Parvillée, récemment réhabilitée (*création de 100 logements*) a volontairement été associée à la zone UA : son statut de patrimoine bâti justifie ce choix.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sauf les terrains soumis à des risques hydrauliques

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

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération d'habitat (type garages en batterie).
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation en vigueur.
- les garages de caravanes à ciel ouvert visés au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs visées au Code de l'Urbanisme.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- l'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme. On entend les affouillements ou exhaussement du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les établissements hippiques ou équestres.

Dans les secteurs soumis à des risques hydrauliques
(Article R.123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme)

Est interdit :

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

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

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

Dans la zone UA, sauf les terrains soumis à des risques hydrauliques

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

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

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 80 m².
- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- 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 l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans le secteur soumis à des risques hydrauliques (Article R.123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme), sont uniquement autorisés :

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole (entrepôt compris) à condition :

- qu'ils soient liés à l'activité agricole existante,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- qu'ils n'aient pas une vocation d'habitat afin de ne pas exposer de nouvelles personnes aux risques hydrauliques avérés.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

Aucun accès véhicule n'est autorisé dans la rue du Chevalier.

II - Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection d'un point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe Servitudes d'Utilité Publique devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

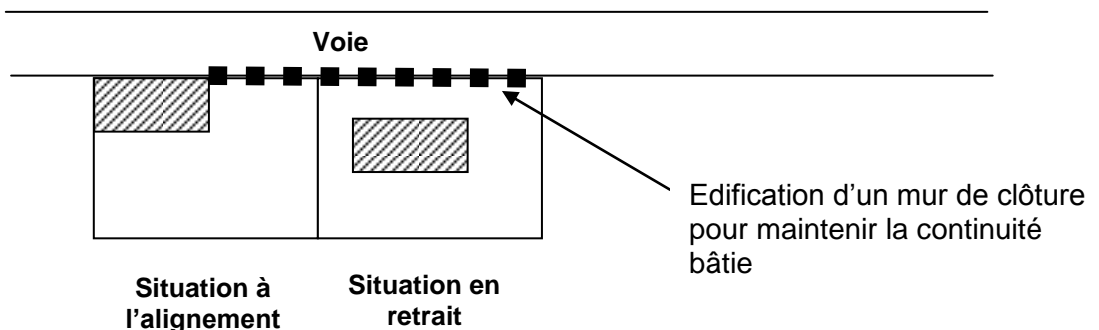
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement (si une continuité visuelle est assurée).

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes et aux annexes des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

SCHEMA EXPLICATIF :



Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- pour les installations à usage de loisirs, à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

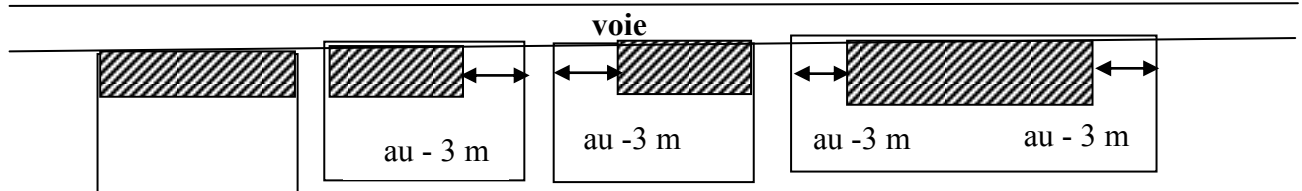
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière du Thérain (servitude d'utilité publique).

Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérale ou en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

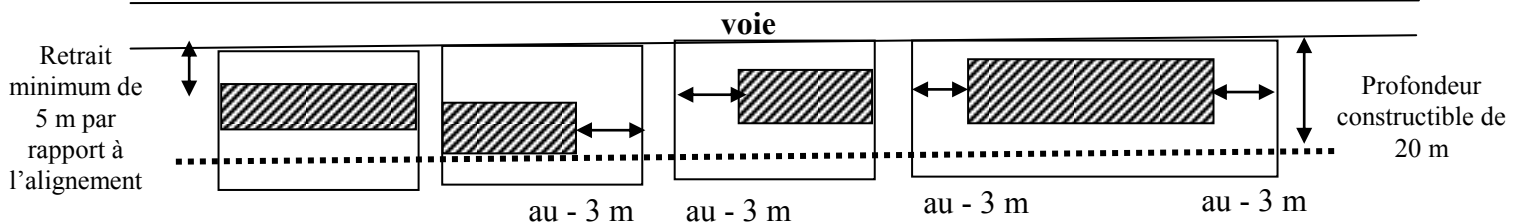
Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

SCHEMAS EXPLICATIFS :

IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT



IMPLANTATION EN RETRAIT



Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes,
- pour les abris de jardins et les piscines,
- si le projet est rendu impossible par des bâtiments déjà existants en limite séparative.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Les constructions sur une même propriété peuvent être soit contiguës, soit édifiées avec une distance d'au moins 3 m entre chaque construction.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain pour les habitations, et 60 % pour les constructions à usage d'activités autorisées.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 6 m au faîtage.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales au faîtage sont mesurées à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure celle autorisée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs remarquables identifiés sur le règlement graphique n°5c bis sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (intérêt architectural). Ils doivent être réparés à l'identique.

La démolition partielle des murs protégés est autorisée pour permettre la réalisation d'un unique accès (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

ASPECT

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

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

Pour toute construction visible de la voie publique, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace urbain environnant.

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

MATERIAUX

Les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront :

- soit en bois traité,
 - soit en bardage de couleur foncée (imitation terre ou végétation).
- Les couleurs agressives sont interdites.
- soit en briques ou autres matériaux traditionnels (pierre, silex, ...)

Les soubassements des bâtiments agricoles visibles de la voie publique seront réalisés soit à l'aide de matériaux traditionnels (pierre, brique rouge en terre cuite...), soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts ou soit à l'aide de plaques de béton avec cailloux lavés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les autres constructions

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines ou de parement de teinte rouge, à l'exclusion des teintes jaune et flammée. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, sur les briques ou sur les pierres de taille sont interdits.

BAIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

La disposition ci-dessus ne concerne pas :

- les baies vitrées,
- les vitrines des commerces.

SOUS-SOLS

Les garages en sous-sol sont interdits.

MENUISERIES

Les volets seront en bois peint. Les teintes agressives sont proscrites.

Les volets seront à barres avec ou sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute du volet pour le rez-de-chaussée et tout le volet à l'étage).

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est non saillant et si les volets existants sont conservés.

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

TOITURES

Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en tuile en terre cuite ou en ardoises,
- soit en plaques profilées de teintes brunes,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

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

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

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

Les autres constructions

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'elles soient :

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés entre 35° et 45° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles du beauvaisis, soit en ardoises naturelles ou synthétiques en pose droite.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière et en harmonie d'aspect avec la construction à usage d'habitation.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein utilisant la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), la pierre calcaire ou des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,
- d'un muret dont la hauteur ne pourra être inférieure à 1,40 m. Le muret sera réalisé soit en brique rouge (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire ou soit à l'aide de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, et sera surmonté d'une palissade en bois, en PVC, ou d'une grille.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs existants en briques ou pierres doivent être conservés et réparés dans l'optique de la conservation d'un aspect similaire à l'aspect initial. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux activités agricoles.

- pour les établissements recevant du public,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L. 332-7-1° du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R. 332-17 à R. 332-23 dudit Code.

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

Les règles fixées en matière ne s'appliquent pas aux constructions édifiées dans le cadre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels ne pourra être exigée plus d'une seule place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies vives comporteront les essences locales suivantes : charme, forsythia, hêtre, charmille, noisetier, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, robinier, hibiscus et prunus.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB apparaît comme une zone urbaine intermédiaire entre le noyau ancien et les quartiers pavillonnaires de Cramoisy. Elle se compose d'un bâti partagé entre des constructions anciennes, des pavillons des années 60-70 et des constructions plus récentes. C'est la notion de mixité des typologies qui a motivé la définition d'une zone urbaine spécifique.

La vocation principale de la zone UB est celle de l'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt.
- Les hôtels et les restaurants.
- Les constructions et installations agricoles et d'élevage.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération d'habitat (type garages en batterie).
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation en vigueur.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert visés au Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées au Code de l'Urbanisme.
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.
- L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme. On entend les affouillements ou exhaussement du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les établissements hippiques ou équestres.

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

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

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

- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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 l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...).

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

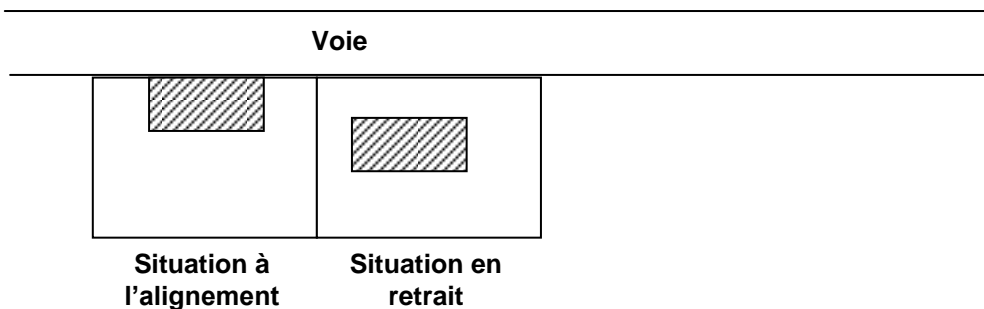
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes et aux annexes des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

SCHEMA EXPLICATIF :



Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

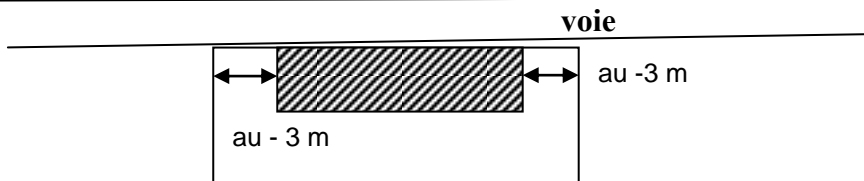
- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- pour les installations à usage de loisirs, à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

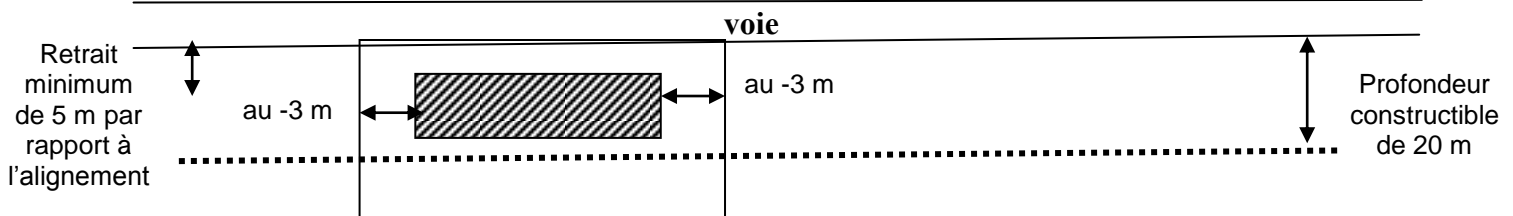
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

SCHEMAS EXPLICATIFS :

IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT



IMPLANTATION EN RETRAIT



Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes,
- pour les abris de jardins et les piscines,
- si le projet est rendu impossible par des bâtiments déjà existants en limite séparative.

Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Les constructions sur une même propriété peuvent être soit contiguës, soit édifiées avec une distance d'au moins 3 m entre chaque construction.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m au faîtage.

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

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers...) est fixée à 6 m au faîtage.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales au faîtage sont mesurées à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure celle autorisée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les murs remarquables identifiés sur le règlement graphique n°5c bis sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (intérêt architectural). Ils doivent être réparés à l'identique.

La démolition partielle des murs protégés est autorisée pour permettre la réalisation d'un unique accès (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

ASPECT

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

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

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

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques pleines ou de parement de teinte rouge, à l'exclusion des teintes jaune et flammée. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil, sur les briques ou sur les pierres de taille sont interdits.

BAIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

La disposition ci-dessus ne concerne pas :

- les baies vitrées,
- les vitrines des commerces.

SOUS-SOLS

Les garages en sous-sol sont interdits.

MENUISERIES

Les volets seront en bois peint. Les teintes agressives sont proscrites.

Les volets seront à barres avec ou sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute du volet pour le rez-de-chaussée et tout le volet à l'étage).

Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est non saillant et si les volets existants sont conservés.

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

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations présenteront deux versants, inclinés entre 35° et 45° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles du beauvaisis, soit en ardoises naturelles ou synthétiques en pose droite.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière et en harmonie d'aspect avec la construction à usage d'habitation.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), la pierre calcaire ou des matériaux recouverts d'un enduit ton pierre,
- d'un muret dont la hauteur ne pourra être inférieure à 1,40 m. Le muret sera réalisé soit en brique rouge (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire ou soit à l'aide de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, et sera surmonté d'une palissade en bois, en PVC, ou d'une grille.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les murs existants en briques ou pierres doivent être conservés et réparés dans l'optique de la conservation d'un aspect similaire à l'aspect initial. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements recevant du public,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L. 332-7-1° du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R. 332-17 à R. 332-23 dudit Code.

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

Les règles fixées en matière ne s'appliquent pas aux constructions édifiées dans le cadre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels ne pourra être exigée plus d'une seule place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies vives comporteront les essences locales suivantes : charme, forsythia, hêtre, charmille, noisetier, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, robinier, hibiscus et prunus.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux opérations de lotissements réalisées sur le plateau (les Clos Madame et du Chaudron et le quartier plus restreint des Bauvettes).

L'habitat y est principalement de type pavillonnaire et présente une architecture contemporaine (enduits clairs...). Le tissu urbain est plus lâche que celui des zones UA et UB ; les constructions sont le plus souvent implantées au centre des parcelles.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce.
- les hôtels et les restaurants.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage artisanal.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les établissements hippiques.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation en vigueur.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation en vigueur
- les habitations légères de loisirs visées au Code de l'Urbanisme.
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération d'habitat (type garages en batterie).
- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme. On entend les affouillements ou exhaussement du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent.

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

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

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

- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

II - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- pour les installations à usage de loisirs, à caractère privé dès lors qu'elles sont liées à une habitation (piscine, court de tennis...).

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales au faîtage sont mesurées à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

ASPECT

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de même teinte que les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques pleines ou de parement de teinte rouge, à l'exclusion des teintes jaune et flammée. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

BAIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant.

Les menuiseries en bois seront peintes dans des teintes dénuées d'agressivité ou lasurées

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

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou vieillie, soit d'ardoises naturelles en pose droite.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne jacobine (2 pans) ou à croupe (3 pans).

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'elles soient :

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en harmonie d'aspect avec la construction à usage d'habitation.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut utilisant la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), la pierre calcaire ou des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'une haie reprenant les essences implantées localement.
- soit d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive,

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 2 places de stationnement avec 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² au-delà de 100 m² de surface de plancher.

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

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies vives comporteront les essences locales suivantes : charme, forsythia, hêtre, charmille, noisetier, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, robinier, hibiscus et prunus.

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique ; elle traduit la volonté communale de faire du PLU un document de planification respectueux du développement durable. La zone UE permettra, à terme, une reconversion et une requalification de sites actuellement en friche (en totalité ou en partie).

Les dispositions réglementaires ont tenu compte de la situation géographique de la zone (proximité de la rivière du Thérain, proximité des habitations du cœur du village...) en écartant tout risque de nuisances éventuelles.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

- les constructions et installations à usage d'entrepôt ou artisanal à condition qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées.
- les constructions à usage de commerce liées aux activités autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de l'activité existante à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des constructions autorisées.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) pour les opérations autorisées dans la zone.
- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

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

L'accès vers la zone depuis la voie nouvelle à créer (emplacement réservé n°3) sera préféré.

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

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

II - Voirie

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

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection d'un point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe « Servitudes » devront être raccordés à un dispositif d'assainissement collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les extensions des constructions existantes,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière du Thérain (servitude d'utilité publique).

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales au faîtage sont mesurées à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée dans la zone, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées d'une haie composée d'essences acclimatées.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'entrepôt,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les aires de stationnement doivent être paysagées (espaces verts, plantations,...).

L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies vives comporteront les essences locales suivantes : charme, forsythia, hêtre, charmille, noisetier, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, robinier, hibiscus et prunus.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE US

Caractère de la zone

Zone urbaine localisée dans la vallée du Thérain, au niveau de l'entrée Ouest du village de Cramoisy.

De forme allongée, pincée entre la rivière du Thérain et la RD 12, la zone US accueille les structures du Clos du Nid de l'Oise (centre d'aide par le travail, ateliers de formation, institut médico-éducatif...).

L'objectif recherché est de conserver l'ambiance naturelle du site et la vocation sociale ou sanitaire des lieux. De plus, l'intérêt architectural de certains bâtiments a motivé l'application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt ou de bureaux,
- Les hôtels et les restaurants.
- Les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- Les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- Les parcs d'attractions soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Les dépôts de véhicules soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

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

- Les installations classées ou non sous réserve qu'elles soient liées au caractère de la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- Les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de restauration ou commercial, dès lors qu'elles sont liées aux activités principales autorisées dans la zone.
- Les bureaux liés à l'activité des établissements autorisés.
- Les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

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

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

2) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

III – Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.
- pour les postes de gardiennage et autres bâtiments techniques.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière du Thérain (servitude d'utilité publique).

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales au faîtage sont mesurées à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est inférieure ou supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

PROTECTIONS PARTICULIÈRES

L'immeuble soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme fait l'objet de prescriptions de nature à assurer sa protection. Aussi, les modifications, travaux ou extensions du bâtiment protégé doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

GÉNÉRALITÉS

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire. Les haies vives comporteront les essences locales suivantes : charme, forsythia, hêtre, charmille, noisetier, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, robinier, hibiscus et prunus.

ARTICLE US 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AUr

Caractère de la zone

Localisée dans la partie Nord du village, la zone 1 AUr affiche aujourd'hui un profil économique. Elle accueille une activité artisanale de menuiserie, huisserie (bâtiments d'activités et habitations de l'artisan).

La volonté communale de planifier l'évolution du village sur le moyen-long terme a conduit la municipalité à entamer une réflexion sur la qualification future des terrains en cas d'arrêt de l'activité en place. En effet, les informations connues à ce jour montrent que la menuiserie pourrait cesser son activité dans la période normative d'application du présent PLU (10-15 années).

Afin d'éviter l'abandon de l'îlot et d'aboutir à une friche à l'intérieur du périmètre aggloméré, la commune affiche une vocation future d'habitat. Cette action répond au concept de développement durable et assure ainsi une reconversion du site après fermeture de l'activité en place.

ARTICLE 1 AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

ARTICLE 1 AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

- Les constructions, les installations, les travaux extensions répondant aux besoins de l'activité existante dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion (...).
- Les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 1 AUr 3 - ACCES ET VOIRIE

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restriction particulière.

I - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

II - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour et présenter à leur extrémité une aire de retournement de 20 m x 20 m.

La zone sera desservie par une voie unique ouverte à la circulation débouchant sur la rue du Pont.

ARTICLE 1 AUr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; ces derniers doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...).

Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 1 AUr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

- . une superficie d'au moins 500 m².

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1 AUr 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1 AUr 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière du Thérain (servitude d'utilité publique).

Les habitations ne pourront être édifiées que sur une limite séparative au maximum.

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

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1 AUr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

ARTICLE 1 AUr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'aménagement urbain (parcellaire et bâti) ne peut excéder 65 % de la surface totale de la zone 1 AUr.

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes ne pourra excéder 40 %.

Les règles ci-dessus sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

ARTICLE 1 AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au maximum, soit R + CA au maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 5 m au faitage.

Dans tous les cas, les hauteurs maximales au faitage sont mesurées à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

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

ARTICLE 1 AUr 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

ASPECT

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

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de même teinte que les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques pleines ou de parement de teinte rouge, à l'exclusion des teintes jaune et flammée. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

BAIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant.

Les menuiseries en bois seront peintes dans des teintes dénuées d'agressivité ou lasurées

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

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou vieillie.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne jacobine (2 pans) ou à croupe (3 pans).

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'elles soient :

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges.
- en façade arrière de la construction.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en harmonie d'aspect avec la construction à usage d'habitation.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire, un radier en béton ou des fondations élargies.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut utilisant soit la brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit la pierre calcaire ou soit des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté au choix d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'une haie reprenant les essences implantées localement et figurant à l'article 13.
- soit d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive dans les conditions fixées à l'article 13,

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale.

ARTICLE 1 AUr 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 2 places de stationnement avec 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² au-delà de 100 m² de surface de plancher.

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

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

ARTICLE 1 AUr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La partie réservée à la voirie et aux espaces paysagés doit couvrir au moins 35 % de la surface totale de la zone 1 AUr.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les essences locales entrant dans la composition des haies sont : le charme, le forsythia, le hêtre, la charmille, le noisetier, le chèvrefeuille, le cornouiller sanguin, le robinier, l'hibiscus, et le prunus.

ARTICLE 1 AUr 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2 AUh

Caractère de la zone

La zone 2 AUh a une vocation principale d'habitat. L'orientation du PLU est de programmer le développement du village sur le long terme et répondre ainsi au concept de développement durable.

La zone 2 AUh est localisée sur le plateau au lieu-dit le Clos Madame, dans le prolongement naturel des lotissements des Clos Madame et du Chaudron.

ARTICLE 2 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

Sont admises, sous conditions particulières, les occupations suivantes :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 2 AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle agricole à protéger en raison de la valeur des sols. On retrouve en zone A, le vaste parcellaire agricole typique du Clermontois cultivé. Les caractéristiques du territoire (vastes parcelles cultivées alternant avec des boisements) lui confèrent une remarquable richesse paysagère. Une attention sera donc portée à la qualité des futures constructions autorisées.

La partie du territoire couverte par la zone A (plus de 60 % du territoire) témoigne du profil rural de Cramoisy.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

- les installations classées on non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations annexes à caractère privatif (garage, bûcher, abris de jardin, piscine, tennis...) liées aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, chambre d'hôte, vente de produits à la ferme, camping à la ferme...) dans la mesure où ces activités sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- les éoliennes privatives (12 m de hauteur maximum) permettant l'alimentation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition de ne pas générer de nuisances aux riverains.
- 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 constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 4 derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - Eau potable

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions des articles R.111-10 et R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées et que cette eau soit reconnue potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considéré comme assurée.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain de 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Les installations de ces dispositifs doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé et qu'il desservir le terrain concerné.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité qui le requièrent, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

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

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

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables (panneaux solaires et/ou photovoltaïques...).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD n°12.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative (à l'exception des chemins ruraux) sont autorisées.

Les constructions ou installations non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise des chemins ruraux.

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

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

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 mètres au faîtage.

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

La hauteur des autres constructions ou installations autorisées est limitée à 15 m au faîtage.

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

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

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

Pour toute construction projetée, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés (étendues cultivées du Clermontois), une grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage. En particulier l'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur devra être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

MATERIAUX

Pour les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix, ...),
- soit en profilés divers à condition qu'ils s'intègrent dans le cadre environnant (tonalités claires interdites),
- soit en pierre calcaire (sèche ou taillée),
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,....) à l'exclusion du blanc pur.

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

Les soubassements des bâtiments agricoles peuvent être réalisés soit avec des plaques de béton avec cailloux lavés, soit avec des plaques de béton banché.

Pour les autres constructions

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de même teinte que les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques pleines ou de parement de teinte rouge, à l'exclusion des teintes jaune et flammée. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

BAIES

Les fenêtres des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

TOITURES

Pour les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en petites tuiles plates en terre cuite,
- soit en tuile mécanique avec ou sans côte verticale apparente,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.
- soit en profilés divers.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

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

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

Pour les autres constructions

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants, inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou vieillie, soit d'ardoises naturelles en pose droite.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne jacobine (2 pans) ou à croupe (3 pans).

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'elles soient :

- posées au nu du plan de couverture,
- plus hautes que larges.

ANNEXES

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les annexes doivent être construites en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal, à l'exclusion des abris de jardin qui pourront être en bois.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être :

- soit enterrées,
- soit placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées soit par un rideau de verdure, soit par un mur, soit par une palissade....

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

Lorsque les clôtures seront constituées de grillages, ceux-ci devront être de couleur verte et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les haies de thuyas ou autres conifères sont interdites.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Les essences locales entrant dans la composition des haies sont : le charme, le forsythia, le hêtre, la charmille, le noisetier, le chèvrefeuille, le cornouiller sanguin, le robinier, l'hibiscus, et le prunus.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N vise à protéger les secteurs de qualité du paysage. Aussi, on distingue deux zones naturelles :

- une première inscrite sur la partie Sud du territoire couverte par les boisements denses (Le Grand Bois) reconnus par l'inventaire des ZNIEFF (ZNIEFF du Bois de Mello et St-Michel). La trame Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) affirme la volonté de maintenir la vocation boisée du secteur.
- une seconde reconnaissant l'intérêt paysager et écologique de la vallée du Thérain. Il est à noter que le coteau boisé du rebord du plateau et les vallées sèches sont associés à la zone naturelle.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée aval du Thérain (document approuvé en date du 13 octobre 2005) s'appliquent sur une partie de la zone naturelle.

Afin de bien identifier les dynamiques d'écoulement des eaux de surface depuis le plateau vers la vallée, un talweg jugé structurant est reporté sur le plan de découpage en zones n°5b.

La zone N comprend un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

RAPPEL

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de galeries, de cavités et de terrains remblayés ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

Dans le secteur Nj

- les abris de jardin.

Dans le reste de la zone N

- Les abris pour animaux à condition :
 - que leur surface au sol n'excède pas 50 m²,
 - que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les garages à raison d'1 unité par ensemble foncier et à condition de jouxter un terrain accueillant une habitation régulièrement édifiée.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques liées à l'activité ferroviaire.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

- Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière du Thérain sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe "PPRI".

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 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 des services de l'ARS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection d'un point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe « Servitudes » devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

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

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

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection d'un point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe « Servitudes » devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 5 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m de l'axe du talweg reporté sur le plan n°5b (échelle 1/2000^e).

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges de la rivière du Thérain.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 2,50 m au faitage.

Dans tous les cas, la hauteur maximale au faitage est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée avant travaux sur la partie du terrain recevant la construction.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU et dont la hauteur est supérieure celle autorisée, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

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

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

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

ANNEXES

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

Les plaques de béton sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

Lorsque les clôtures seront constituées de grillages, ceux-ci devront être de couleur verte et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Les haies vives comporteront les essences locales suivantes : charme, forsythia, hêtre, charmille, noisetier, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, robinier, hibiscus et prunus.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.