

ZONE AU

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

La zone 1 AUc à vocation commerciale, artisanale ou de services.

Certaines parties de la zone 1 AUc sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

La zone 1 AUi destinée à accueillir des constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôts non nuisantes avec des bâtiments assez hauts (12 m à l'égout du toit). Elle s'inscrit dans le prolongement naturel de la zone actuelle du Bois Noir.

La zone 1 AUI qui est destinée aux équipements à usage de loisirs, sportifs et socio-culturels.

La zone 1 AUh à vocation d'habitat destinée à accueillir le développement futur de la commune. D'une superficie de près de 6 hectares, le futur quartier se localise à proximité du cœur du bourg, à l'arrière du cordon bâti des rues Duvivier et Pillon Crouzet.

La zone 2 AUh à vocation d'habitat inscrite sur le long terme pour répondre au concept de développement durable ; elle est localisée sur le hameau de St-Claude. La zone 2 AUh ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

49A2 **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A2b Sont interdits :

52A2 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A1 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans toute la zone AU

- 46A1 - 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.

Dans le secteur 1 AUc

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

Dans le secteur 1 AUh

- 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 du secteur.

Dans le secteur 1 AUi

- 33A1c - les constructions et installations à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation, 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.
- 39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- 39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.

Dans le secteur 1 AUl

- les aires de jeux, les terrains d'évolution sportive, socio-culturels (article R.442-2 alinéa a du Code de l'Urbanisme), ainsi que les constructions destinées à leur fonctionnement.

Dans toute la zone

-les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de services ainsi que les équipements publics, à condition :

- . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur (boulangerie, droguerie, laverie, installation de chauffage).
- . que soient misent en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE77A3 **I - Accès****Dans toute la zone AU**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense 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.

De plus, dans le secteur 1 AUi

Les accès sur la RD 12 et la RD 137 sont interdits.

89A3 **II - Voirie****Dans toute la zone AU**

93A3 les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

De plus, dans le secteur 1 AUi

La desserte du secteur se fera à partir d'une voie interne traversante créée dans le prolongement de celle existante en UIb.

96A4 **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**98A4 **I - Eau potable****Dans toute la zone**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Dans la création d'immeubles accueillant du public (construction à usage de loisirs ou à vocation touristique) ou de transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public d'eau potable s'avère obligatoire.

En revanche, lorsque de semblables aménagements sont déjà effectifs, l'alimentation par forage ou puits particulier des immeubles considérés pourra être tolérée dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fait l'objet d'une autorisation prise par arrêté préfectoral.

L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

102A4 **II - Assainissement**103A4 **1. Eaux usées :****Dans les secteurs 1 AUc et 1 AUh**

104A4 Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les autres secteurs

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en aval hydraulique de la construction, de 250 m² pour la réalisation d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranches de 150 m² de SHON.

106A4 Tous déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Dans toute la zone

112A4 Les eaux pluviales de la voirie 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, bassin...).

115A4 **III – Autres réseaux**

Dans toute la zone

116A4b Les réseaux seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les secteurs 1 AUc et 1 AUi

119A5 Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUh

Pour les lotissements et les opérations groupées, la superficie des lots sera en moyenne de 400 m² sans jamais être inférieure à 300 m².

Dans le secteur 1 AUi

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone AU, sauf les secteurs 1AUh et 1AUi

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

Dans le secteur 1 AUh

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 1AUi

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 18 m par rapport à l'emprise de la RD12 et de la RD137 (6 m prévus pour l'élargissement éventuel des RD et 12 m pour la réalisation d'aménagements paysagers dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'emprise de la voie interne.

1A7 **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

13A8 **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les secteurs 1 Auc et 1 AUi

Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

Dans le reste de la zone AU

Non réglementé.

19A9 **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur 1 AUc

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUh

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUi

- 21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 AUI

- 21A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Dans le secteur 1 AUI**

Non réglementé.

Dans les secteurs 1 AUc et 1 AUh

- 29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m du sol naturel, avant travaux.

- 33A10a 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..

Dans le secteur 1 AUi

- 29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel, avant travaux.

- 33A10a 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..

34B11 **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**36B11d **ASPECT****Dans toute la zone**

Les constructions à réaliser 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.

Tout style architectural d'une autre région est interdit.

Lorsque la construction à édifier jouxte une construction existante de valeur et en bon état, elle doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleur.

Dans le secteur 1 AUc

Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleur.

Dans le secteur 1 AUi

Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleur.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RD 12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Les bâtiments dont l'emprise au sol excède 1 000 m² devront éviter les effets de masse. Dans ce cas, les volumes pourront être fractionnés soit par un jeu sur les hauteurs, soit par l'emploi de matériaux différenciés, soit par des ruptures sur les façades.

45B11c **MATERIAUX**

Dans le secteur 1 AUh

46B11 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 (ton pierre, ocre, sable...).

Les façades à dominante enduite pourront recevoir des parements ou chaînage de brique de teinte rouge.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11t 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.

Dans la zone 1 AUi

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite, à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade principale.

Dans le secteur 1 AUI

Non réglementé.

47B11b **BAIES**

Dans le secteur 1 AUh

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b1 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.

52B11 **TOITURES**

Dans le secteur 1 AUi

55B11a Les toits terrasse sont autorisés.

55B11c Toutefois, les versants de faible pente sont tolérés (pente inférieure à 10 ° sur l'horizontale) à condition d'être dissimulés par des acrotères.

Dans le secteur 1 AUh

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis et les toits à la Mansard sont interdits.

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (2 pentes), lucarne capucine (3 pentes) ou châssis de toit.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$).

54B11b Les toits en terrasse sont interdits.

55B11c Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants avec une pente qui ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates (70 au m²), de tuiles mécaniques (22 au m² environ) de teinte brunie, en ardoise grise. La coloration des tuiles doit adopter un de ces trois tons : brun foncé, brun moyen ou rouge foncé.

59B11c2 Les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.

Dans le secteur 1 AUi

Non réglementé.

48B11c **SOUS-SOLS**

Dans le secteur 1 AUh

49B11q Le niveau moyen de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,40 m par rapport au niveau moyen de la voie situées en façade.

61B11 **ANNEXES**

Dans toute la zone

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, ou masquées par un rideau de verdure.

Dans le secteur 1 AUh

Les vérandas accolées aux constructions existantes ne seront autorisées qu'en façade arrière de ces constructions.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masqués par des haies à feuillage persistant.

Dans le secteur 1 AUi

64B11b Les citernes doivent être dissimulées par un écran végétal. Tout équipement annexe doit être placé de telle manière qu'il ne soit pas visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

65B11 **CLOTURES**

Dans le secteur 1 AUc

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits. Toutefois les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment enduites présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédant pas 0,50 m, et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

Dans le secteur 1 AUh

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, surmonté d'une palissade en bois, PVC ou d'une grille,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

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...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

- 66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.
- 66B11k Lorsque les clôtures sont faites en briques, les briques utilisées seront pleines en terre cuite ou de parement de teinte rouge uniforme.
- 69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.
- 71B11b En limite latérale, les clôtures végétales sont recommandées ; elles peuvent être doublées d'un grillage. L'utilisation d'essences végétales locales est recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

Dans le secteur 1 AUi

- 74B11 La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 m.
- 68B11c Les clôtures implantées à l'alignement seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à maille carrée ou rectangulaire soudé, monté sur des potelets en fer de même couleur.
- 76B11a Les portails seront en métal de couleur verte et présenteront un barreaudage droit vertical ; la partie supérieure du portail sera droite et horizontale.
- 77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.
- 79B11 Les plantations d'alignement composées de Thuyas sont interdites.

Dans le secteur 1 AUI

Non réglementé.

69B12 **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans toute la zone

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :
- pour les constructions à usage d'habitation collective,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
 - . 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- 75B12
- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce autre que les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente avec au minimum 10 places de stationnement.
 - pour les hôtels et restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- 83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- 83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface hors œuvre de construction.
- 88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans toute la zone sauf le secteur 1 AUi

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal, en essences locales diversifiées). L'utilisation d'essences locales diversifiées est recommandée.

Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface hors-œuvre de construction est exigé.

Dans le secteur 1 AUc

PROTECTION PARTICULIERE

Les terrains soumis aux risques au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Dans le secteur 1 AUi

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

94B13 Les dépôts, stationnements et publicité de toute nature sont interdits entre la façade des bâtiments et la clôture bordant la RD12.

99B13a Des plantations devront être créées sur une profondeur de 12 m le long de la RD12 et de la RD137 comme reportées sur les plans de découpages en zones. Des trouées ponctuelles pourront être autorisées. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

97B13 Après implantation des constructions, les espaces libres ne faisant pas l'objet des obligations de planter décrites ci-dessus, doivent être paysagés et correctement entretenus.

96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1 AUc

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,7.

Dans le secteur 1 AUi

Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUh

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,5.

Dans le secteur 1 AUI

Non réglementé.

Dans la zone 2 AUh

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Dans toute la zone

Le COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie, aux réseaux divers et aux équipements d'intérêt général à usages scolaire, sanitaires et hospitaliers.