Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le 04/03/2019
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

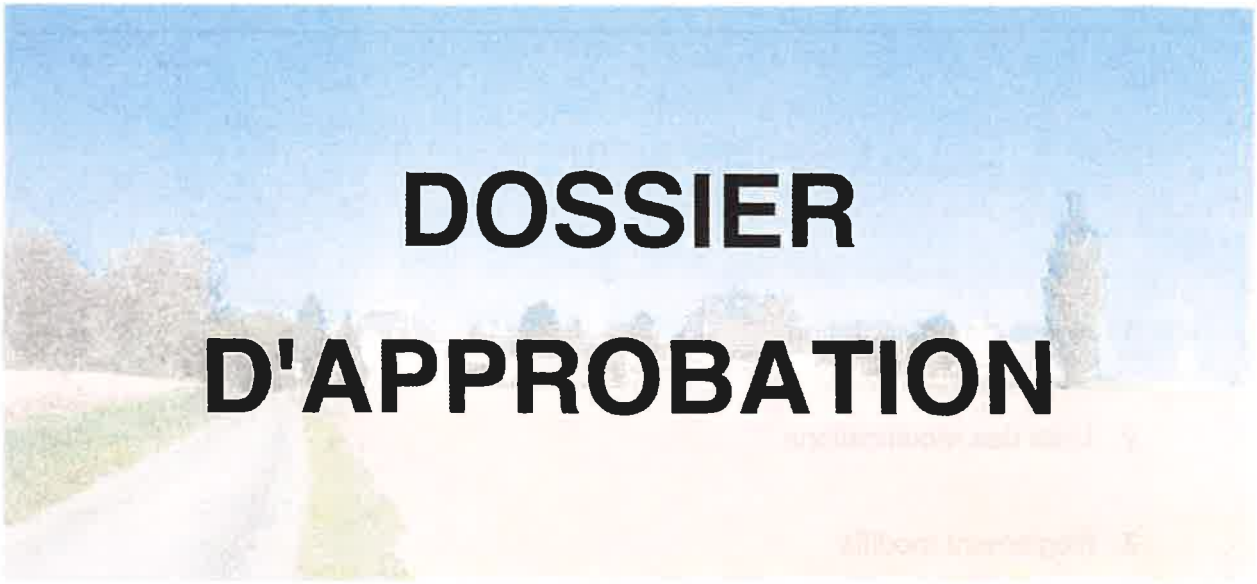
DÉPARTEMENT DE L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

COMMUNE DE LA DRENNE

COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS L'ABBAYE



DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour.
Le : 01/03/2019

Le Maire,

Le Maire
Christian CHORIER
Pour copie conforme

Le Maire,

Le Maire
Christian CHORIER

P.O.S. APPROUVÉ LE :	21 - 02 - 2001
P.L.U. APPROUVE LE :	17 - 03 - 2010
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE :	19 - 12 - 2016
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE :	01 - 03 - 2019

MAIRIE DE LA DRENNE
OISE

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE LA DRENNE
COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS-L'ABBAYE

Plan Local d'Urbanisme
Modification N°2

Liste des pièces

1. Notice de présentation
2. Liste des modifications
3. Règlement modifié
4. Evolution du zonage
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE LA DRENNE
COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS-L'ABBAYE

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2

2. Liste des Modifications

Vu pour être annexé à notre délibération d'approbation du 1er mars 2019

Le Maire,

MAIRIE DE LA DRENNE
OISE

Le Maire
Christian CHORIER

Vidal consultants

8 rue Borromée 75015 Paris

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

1) Le Plan de Zonage

Les modifications suivantes sont effectuées :

- 2,4 hectares de zone 2AU sont classés en zone 1AU ;
- L'Emplacement Réservé n° 1 est supprimé ;
- Le fond de plan a été remplacé par un fond cadastral plus récent (source : cadastre.data.gouv.fr, millésime 1er octobre 2018).

2) Le Règlement

- **Titre 1 :**

. Article 1 : Champ d'application territorial du règlement :

Le terme « commune » est remplacé par le terme « commune déléguée ».

. Article 3 : Division du territoire en zones :

Sous l'intitulé « Sur les documents graphiques figurent en outre : », le paragraphe suivant est supprimé :

« Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation. »

- **Titre 2 :**

. Zone 1AU - article 1AU 3 – Accès et voirie :

La phrase suivante est ajoutée :

« Tout accès motorisé sur le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye est interdit. »

. Zone 1AU - article 1AU 12 - Stationnement :

Sous l'intitulé « pour les constructions à usage d'habitation », le paragraphe suivant est ajouté :

« En outre, à l'échelle d'une opération d'aménagement, il sera réalisé des places visiteurs à hauteur de 100% du nombre de logements. »

. Zone 1AU - article 1AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

. A la suite de la première phrase stipulant que : « Les surfaces libres de toute

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager », la phrase suivante est ajoutée :

« Elles doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute-tige par logement. »

. La phrase suivante : « Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée » est remplacée par la phrase suivante :

« Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés et non imperméabilisés. »

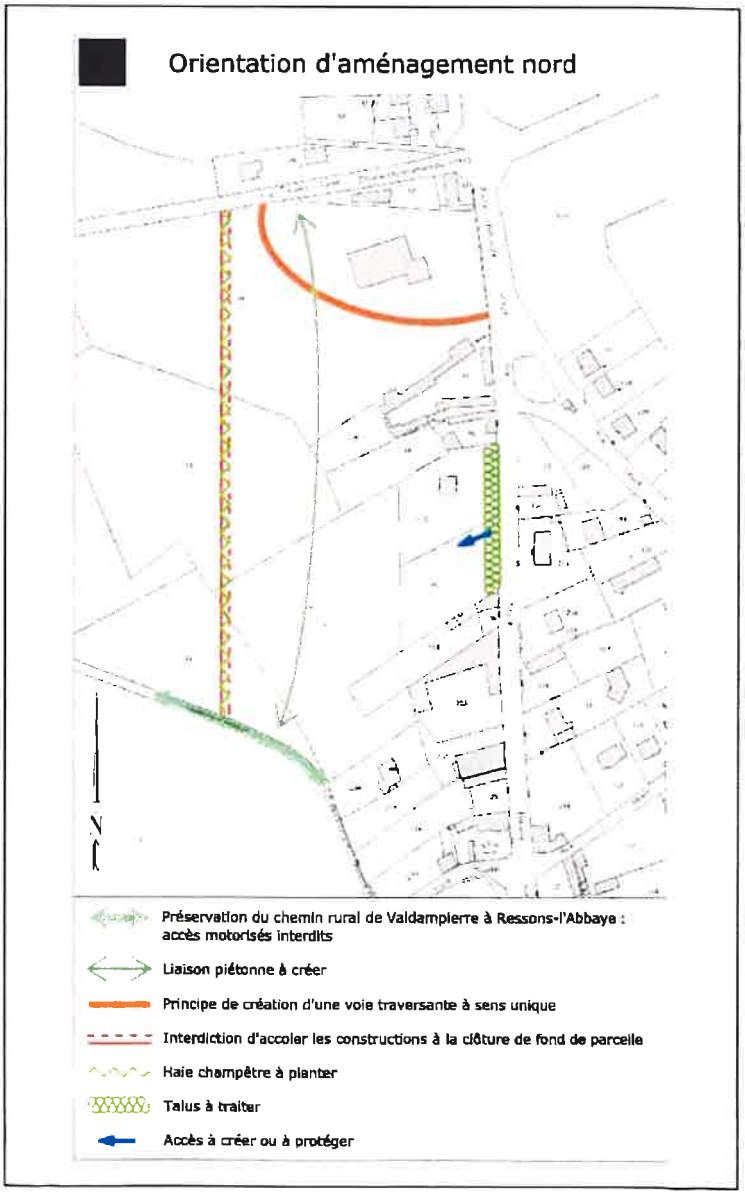
. A la suite du terme « essences locales » est ajoutée la parenthèse suivante :

« (exemples : charmille, hêtre, viornes, fusain, néflier, cornouiller…) »

3) Les Orientations d'Aménagement

. La pièce n° 5 du dossier (« Orientations d'Aménagement ») est renommée de la manière suivante : « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

. La page suivante y est ajoutée :



Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA DRENNE
COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS L'ABBAYE

3 RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour.

Le : 01/03/2019

Le Maire,

Le Maire
Christian CHORIER

Pour copie conforme

Le Maire,

Le Maire
Christian CHORIER

MAIRIE DE LA DRENNE
OISE

P.O.S. APPROUVÉ LE :	21 - 02 - 2001
P.L.U. APPROUVÉ LE :	17 - 03 - 2010
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE :	19 - 12 - 2016
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE :	01 - 03 - 2019

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6

Chapitre I. **Règlement applicable à la zone UA** 7

Chapitre II. **Règlement applicable à la Zone UB** 13

Chapitre III. **Règlement applicable à la Zone UX** 19

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 24

Chapitre I. **Règlement applicable à la zone 1AU** 25

Chapitre II. **Règlement applicable à la zone 2AU** Erreur ! Signet non défini.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 31

Chapitre I. **Règlement applicable à la zone A** 32

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 38

Chapitre I - **Règlement applicable à la zone N** 39

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

TITRE I

-

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune déléguée de Ressons-l'Abbaye.

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

1) **Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.**

2) **S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.**

Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 17 mars 2010. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) *cf.* cartographie en annexe.

Article 3 : Division du territoire en zones

I- Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

II- Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

III- Les zones agricoles

Il s'agit de zones réservées au développement des exploitations agricoles.

IV- Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt

Sur les documents graphiques figurent en outre :
Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 : Adaptations mineures

Le code de l'urbanisme les définit comme suit:
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Article 5 : Défense incendie

La délivrance d'un permis de construire est conditionnée à la proximité de bornes ou poteaux d'incendie normalisés en bon état de fonctionnement.

Article 6 : Constructions non conformes

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

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 9 : Travaux, installations et aménagements divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager, prévu à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, sont soumis à une déclaration préalable, prévue à l'article R.421-23e.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager, conformément aux articles R.421-23f et R.421-19k.

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 10 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément à l'article R 421.12 du Code de l'Urbanisme.

Article 11 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes ou résidences mobiles pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Protection des vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

TITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Cette zone correspond au centre du village.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
  - Les constructions agricoles
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisir
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les terrains de camping et de caravanage
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers…
  - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA3 - Accès et voirie

I- Accès

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

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs 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.
Tout accès sur le chemin rural de Valdampierre est interdit.

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

II- Voirie

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

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

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

4- Lorsque le signe suivant ➡ figure au plan de zonage, les accès prioritaires ainsi délimités doivent être préservés lors de l'urbanisation des zones concernées.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

a) Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

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

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

b) Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.
Les nouveaux apports d'eaux pluviales dans le réseau sont interdits.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UA5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande constructibles de 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.
Cette bande est portée à 100 mètres pour les constructions à usage d'équipement ouvert au public.
Dans le cas où une construction principale nouvelle s'implanterait en recul par rapport à la voirie, une clôture devra marquer l'alignement sur rue.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions de constructions existantes situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des limites séparatives, dès lors que les extensions ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.
Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Article UA10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+ un seul niveau de combles, et est limitée à 13,00 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités, cette hauteur est limitée à 10 mètres.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UA11 - Aspect extérieur

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

Les constructions 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

1) Aspect des matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être à l'aide de revêtement présentant l'aspect et le grain d'enduits à la chaux ou au mortier bâtard.
Leur couleur devra respecter le nuancier conseil présent en annexe.
La teinte flammée est interdite lorsque la maçonnerie est constituée de briques apparentes de teinte rouge. Les joints présenteront un grain d'une exécution au mortier de chaux grasse naturelle.
Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints présenteront le grain d'une exécution beurrée au mortier de chaux grasse naturelle. Ils auront la même teinte que celle de la construction.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

2) Baies

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

3) Sous-sols

Les parties de sous-sol apparentes doivent présenter le même aspect et les mêmes teintes que la construction.

4) Menuiseries

Les linteaux d'aspect bois placés au-dessus des ouvertures et des claustras sont interdits.
Les menuiseries seront peintes dans les couleurs prévues par le nuancier conseil présent en annexe.
Les volets seront à barres sans écharpes.
Le changement des menuiseries sur les bâtiments anciens et typiques à la commune se fera à l'identique.

5) Toitures

Pour les habitations, les toitures seront à deux pentes, inclinées à 45° minimum à l'horizontale.
Il pourra être autorisé des toitures à faible pente (aspect, grain et teinte du zinc) pour joindre deux bâtiments séparés par une faible distance et ne permettant pas une toiture à pente plus importante qui mettrait en péril la cohérence architecturale du bâti existant.

Les « chiens assis », les toits en terrasse sont interdits.
Les ouvertures seront de type lucarne à fronton ou à croupe.
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être implantée de façon symétrique aux fenêtres des étages inférieurs.
Les toits seront recouverts par des matériaux ayant l'aspect et le grain soit de l'ardoise, soit de la tuile. Dans ce dernier cas, il s'agira de tuiles petit moule plates dont la teinte sera brunie, vieillie et flammée.
Les dispositifs de captage des énergies renouvelables seront implantés dans le plan de la toiture s'ils sont installés sur la construction principale.
Les vérandas sont autorisées si elles sont peu visibles des voies publiques.

6) Annexes

Les façades et les couvertures des annexes et des dépendances doivent être en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale, les matériaux d'aspect métallique ou destinés à être recouvert sont interdits, sauf vérandas, jardins d'hiver, gloriette.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquée par un rideau de verdure.

7) Les clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.
Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
Les murs existants en appareil de briques et silex doivent être conservés.
Les clôtures nouvelles sur rues seront réalisées de la façon suivante :

- soit une maçonnerie comprise entre 0,40 et 1 m, éventuellement surmontée de grillage, barreaudage ou lisse;
- soit un mur traditionnel de 2 mètres de hauteur maximum.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

Article UA12 - Stationnement

Les normes de stationnement suivantes sont fixées :

pour les constructions à usage d'habitation:
- 1 emplacement de stationnement pour 60m2 de surface de plancher
- 2 emplacements pour les constructions unifamilliales.

Ces normes s'entendent avec un minimum de 2 places par logements

pour les activités :
- 1 place de stationnement pour 100m^2.

Article UA13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée.Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement ouvert au public.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales : sont en particulier interdits les thuyas.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m^2 de terrain.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

UB

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Cette zone correspond à des constructions existantes situées hors du village.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toute construction principale nouvelle est interdite ainsi que les extensions des constructions et installations suivantes :

- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les terrains de camping et de caravanage
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers…
  - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les affouillements ou exhaussements du sol, à moins d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
Toutes les constructions autorisées dans la zone à condition qu'il s'agisse de l'extension d'une construction existante.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

UB

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 - Accès et voirie

I. Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 aux impératifs 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.

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

II. Voirie

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

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

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

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

a) Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

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

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

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

b) Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.
Les nouveaux apports d'eaux pluviales dans le réseau sont interdits.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

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

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées dans une bande constructible de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas où une construction principale nouvelle s'implanterait en recul par rapport à la voirie, une clôture devra marquer l'alignement sur rue.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et leurs extensions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions de constructions existantes situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des limites séparatives, dès lors que les extensions ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

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

Non fixé

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Article UB 10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+ un seul niveau de combles, et est limitée à 13,00 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités, cette hauteur est limitée à 10 mètres.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UB 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

UB

1) Aspect des matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être à l'aide de revêtement présentant l'aspect et le grain d'enduits à la chaux ou au mortier bâtard.
Leur couleur devra respecter le nuancier conseil présent en annexe.
La teinte flammée est interdite lorsque la maçonnerie est constituée de briques apparentes de teinte rouge. Les joints présenteront un grain d'une exécution au mortier de chaux grasse naturelle.
Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints présenteront le grain d'une exécution beurrée au mortier de chaux grasse naturelle. Ils auront la même teinte que celle de la construction.

2) Baies

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

3) Sous-sols

Les parties de sous-sol apparentes doivent présenter le même aspect et les mêmes teintes que la construction.

4) Menuiseries

Les linteaux d'aspect bois placés au-dessus des ouvertures et des claustras sont interdits.
Les menuiseries seront peintes dans les couleurs prévues par le nuancier conseil présent en annexe.
Les volets seront à barres sans écharpe.

5) Toitures

Pour les habitations, les toitures seront à deux pentes, inclinées à 45° minimum à l'horizontale.
Il pourra être autorisé des toitures à faible pente (aspect, grain et teinte du zinc) pour joindre deux bâtiments séparés par une faible distance et ne permettant pas une toiture à pente plus importante qui mettrait en péril la cohérence architecturale du bâti existant.

Les « chiens assis », les toits en terrasse sont interdits.
Les ouvertures seront de type lucarne à fronton ou à croupe.
Les fenêtres de toit sont autorisée à condition d'être implantée de façon symétrique aux fenêtres des étages inférieurs.
Les toits seront recouverts par des matériaux ayant l'aspect et le grain soit de l'ardoise, soit de la tuile. Dans ce dernier cas, il s'agira de tuiles petit moule plates dont la teinte sera brunie, vieillie et flammée.
Les dispositifs de captage des énergies renouvelables seront implantés dans le plan de la toiture s'ils sont installés sur la construction principale.
Les vérandas sont autorisées si elles sont peu visibles des voies publiques.

6) Annexes

Les façades et les couvertures des annexes et des dépendances doivent être en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale, les matériaux d'aspect métallique ou destinés à être recouvert sont interdits, sauf vérandas, jardins d'hiver, gloriette.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquée par un rideau de verdure.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

7) Les clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.
Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
Les murs existants en appareil de briques et silex doivent être conservés.

Les clôtures nouvelles sur rues seront réalisées de la façon suivante :

- soit une maçonnerie comprise entre 0,40 et 1 mètre surmontée de grillage, barreaudage ou lisse;
- soit un mur traditionnel de 2 mêtres de hauteur maximum.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

Article UB 12 - Stationnement

Les normes de stationnement suivantes sont fixées :

pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 emplacement de stationnement pour 60m2 de surface de plancher
- 2 emplacements pour les constructions unifamilliales.

Ces normes s'entendent avec un minimum de 2 places par logements

pour les activités :

- 1 place de stationnement pour 100m^2.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée.Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement ouvert au public.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales : sont en particulier interdits les thuyas.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m^2 de terrain.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

UX

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UX

*

* *

Cette zone est destinée à l'accueil des activités économiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tout mode d'occupation du sol non autorisé à l'article UX 2.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités industrielles ou artisanales ou qu'elles soient directement liées à ces activités.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et dans la limite d'un logement de 100m2 maximum.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- aires de stationnement nécessaires à l'activité,

- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 de superficie et de 2 m de dénivelée nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UX 3 - Accès et voirie

I. Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 aux impératifs 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.

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

II. Voirie

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

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

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

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

a) Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

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

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

b) Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Les nouveaux apports d'eaux pluviales dans le réseau sont interdits.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UX 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

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

Non fixé

Article UX 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Article UX 10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10,00 mètres au faîtage.

Article UX 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

1) Bâtiments d'activités

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et doit respecter les règles de l'orthogonalité.

Les toitures présenteront la coloration de la tuile de terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise.

Le ton général des façades des bâtiments se réfèrera à la couleur des enduits du nuancier disponible en annexe ou à la couleur du bois naturel.

2) Logement

Aspect des matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être à l'aide de revêtement présentant l'aspect et le grain d'enduits à la chaux ou au mortier bâtard.
Leur couleur devra respecter le nuancier conseil présent en annexe.
La teinte flammée est interdite lorsque la maçonnerie est constituée de briques apparentes de teinte rouge. Les joints présenteront un grain d'une exécution au mortier de chaux grasse naturelle.
Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints présenteront le grain d'une exécution beurrée au mortier de chaux grasse naturelle. Ils auront la même teinte que celle de la construction.

Baies

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

Sous-sols

Les parties de sous-sol apparentes doivent présenter le même aspect et les mêmes teintes que la construction.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Menuiseries

Les linteaux d'aspect bois placés au-dessus des ouvertures et des claustras sont interdits.
Les menuiseries seront peintes dans les couleurs prévues par le nuancier conseil présent en annexe.
Les volets seront à barres sans écharpe.

Toitures

Pour les habitations, les toitures seront à deux pentes, inclinées à 45° minimum à l'horizontale.
Les « chiens assis », les toits en terrasse sont interdits.
Les ouvertures seront de type lucarne à fronton ou à croupe.
Les fenêtres de toit sont autorisée à condition d'être implantée de façon symétrique aux fenêtres des étages inférieurs.
Les toits seront recouverts par des matériaux ayant l'aspect et le grain soit de l'ardoise, soit de la tuile. Dans ce dernier cas, il s'agira de tuiles petit moule plates dont la teinte sera brunie, vieillie et flammée.
Les dispositifs de captage des énergies renouvelables seront implantés dans le plan de la toiture s'ils sont installés sur la construction principale.
Les vérandas sont autorisées si elles sont peu visibles des voies publiques.

Annexes

Les façades et les couvertures des annexes et des dépendances doivent être en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale, les matériaux d'aspect métallique ou destinés à être recouvert sont interdits, sauf vérandas, jardins d'hiver, gloriette.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquée par un rideau de verdure.

Les clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.
Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.
Les plaques de matériaux opaques sont interdites.

Article UX 12 - Stationnement

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

Il doit être réalisé :

pour les activités :

- 1 place de stationnement pour 100m^2.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations,

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Chapitre I. Règlement applicable à la zone 1AU

*

* *

La zone IAU est une zone insuffisamment équipée, mais dont les réseaux sont situés à proximité, destinée à l'urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
  - Les constructions agricoles
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisir
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les terrains de camping et de caravanage
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers…
  - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Toutes les constructions et installations non interdites à condition que les équipements suivants soient réalisés :
- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU 3 - Accès et voirie

I- Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir 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 aux impératifs 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.
Tout accès motorisé sur le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye est interdit.

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

II- Voirie

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

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

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

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

a) Eaux usées

Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

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

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

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

b) Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau sont interdits.

En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

non fixé

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un retrait compris entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas où une construction principale s'implanterait en recul par rapport à la voirie, une clôture devra marquer l'alignement sur rue.

Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

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

Non fixé

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+ un seul niveau de combles, et est limitée à 13,00 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activités, cette hauteur est limitée à 10 mètres.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions 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.

Les habitations en V et toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

1) Aspect des matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être à l'aide de revêtement présentant l'aspect et le grain d'enduits à la chaux ou au mortier bâtard.
Leur couleur devra respecter le nuancier conseil présent en annexe.
La teinte flammée est interdite lorsque la maçonnerie est constituée de briques apparentes de teinte rouge. Les joints présenteront un grain d'une exécution au mortier de chaux grasse naturelle.
Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints présenteront le grain d'une exécution beurrée au mortier de chaux grasse naturelle. Ils auront la même teinte que celle de la construction.

2) Baies

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 à 1 au minimum.

3) Sous-sols

Les parties de sous-sol apparentes doivent présenter le même aspect et les mêmes teintes que la construction.

4) Menuiseries

Les linteaux d'aspect bois placés au-dessus des ouvertures et des claustras sont interdits.
Les menuiseries seront peintes dans les couleurs prévues par le nuancier conseil présent en annexe.
Les volets seront à barres sans écharpes. Les coffrets des volets roulants seront invisibles.
Les porte d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

5) Toitures

Pour les habitations, les toitures seront à deux pentes, inclinées à 45° minimum à l'horizontale.
Il pourra être autorisé des toitures à faible pente (aspect, grain et teinte du zinc) pour joindre deux bâtiments séparés par une faible distance et ne permettant pas une toiture à pente plus importante qui mettrait en péril la cohérence architecturale du bâti existant.
Les « chiens-assis », les toits en terrasse sont interdits.
Les ouvertures seront de type lucarne à fronton ou à croupe.
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être axés sur les baies et les trumeaux du rez-de-chaussée et d'être implantées à l'arrière des constructions.
Les toits seront recouverts par des matériaux ayant l'aspect et le grain soit de l'ardoise, soit de la tuile. Dans ce dernier cas, il s'agira de tuiles petit moule plates, 20 au m2 minimum dont la teinte sera brunie, vieillie et flammée et en aucun cas noire.
Le cache-moineau (si celui-ci) n'est pas maçonné pour une corniche) sera placé au niveau de la panne sablière pour être pratiquement invisible et non au niveau de la gouttière , pour laisser apparaître les chevrons.
Les dispositifs de captage des énergies renouvelables seront implantés dans le plan de la toiture s'ils sont installés sur la construction principale.
Les vérandas sont autorisées si elles sont peu visibles des voies publiques.

6) Annexes

Les façades et les couvertures des annexes et des dépendances doivent être en harmonie avec le paysage environnant et la construction principale, les matériaux d'aspect métallique ou destinés à être recouvert sont interdits, sauf vérandas, jardins d'hiver, gloriette.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquée par un rideau de verdure.

7) Les clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.
Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.
Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures nouvelles sur rues seront réalisées de la façon suivante :

- soit une maçonnerie d'aspect et de grain brique flammée comprise entre 0,40 et 1 m surmontée de grillage, barreaudage ou lisse;
- soit un mur traditionnel (brique, pierre, silex) de 2 mètres de hauteur maximum.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

Article 1AU 12 - Stationnement

Les normes de stationnement suivantes sont fixées :

. Pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 emplacement de stationnement pour 60m² de surface de plancher
- 2 emplacements pour les constructions unifamilliales.

Ces normes s'entendent avec un minimum de 2 places par logements.

En outre, à l'échelle d'une opération d'aménagement, il sera réalisé des places visiteurs à hauteur de 100% du nombre de logements.

. Pour les activités :

- 1 place de stationnement pour 100m².

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Elles doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute-tige par logement.
Au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts plantés et non imperméabilisés. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement ouvert au public.
Une haie champêtre devra être plantée conformément à l'Orientation d'Aménagement.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales (exemples : charmille, hêtre, viornes, fusain, néflier, cornouiller...) : sont en particulier interdits les thuyas.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

A

Chapitre I. Règlement applicable à la zone A

*

* *

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, intéressante pour le maintien du site, dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

. d'habitation et leurs dépendances (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
. hôtelier et de restauration (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
. d'équipement ouvert au public (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
. de bureaux et services (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
. de commerce
. d'artisanat, industriel
. d'entrepôts commerciaux
. les carrières
. agricoles à usage familial
. les abris de jardin (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2)
. les habitations légères de loisirs
. les abris de chasse, de pêche.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

. les garages collectifs de caravane
. les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2)
. les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
. les parcs résidentiels de loisirs
. les caravanes isolées
. les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

. les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

A

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.

Les antennes relais à conditions qu'elles soient implantées sur des infrastructures ou des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, les changements de destination des constructions est possible selon les règles du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient à usage d'habitation, leurs dépendances, d'équipement, de bureaux et services ou de commerce et que ce changement de destination ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voiries

I. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, 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 aux impératifs 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

A

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable.
A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

II- Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

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

Les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 20,00 mètres de l'axe des RD 45, 115 et 927, et à moins de 30,00 mètres de l'axe de l'autoroute A16.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.
En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.
Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

A

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage.

Elle est fixée à 12 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisées.
La hauteur maximale des dépendances à l'habitat est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement .

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

1. Bâtiments d'activités

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et doit respecter les règles de l'orthogonalité.

Les toitures présenteront la coloration de la tuile de terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise.

Le ton général des façades des bâtiments se réfèrera à la couleur des enduits du nuancier disponible en annexe ou à la couleur du bois naturel.

2. Logement

1) La volumétrie

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et respecter une volumétrie à dominante horizontale sur un plan rectangulaire, sauf si les caractéristiques du terrain sont incompatibles avec cette règles.
Un seul niveau de comble est autorisé.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

A

2) Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenter en annexe.

Le bardage peut couvrir un maximum de 30% de la totalité des murs extérieurs .

Les balcons en saillie sont interdits.

3) Les ouvertures de façade

Les percements devront respecter une symétrie de composition et notamment les alignements de linteaux.
Ils seront verticaux, plus hauts que larges dans une proportion de 2X1. Cette règle s'applique aux ouvertures visibles de la rue.

4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes, garages et fenêtres) et serrureries

Les menuiseries doivent être peintes. L'aspect plastique ou métallique est interdit.
Les volets roulants à caisson extérieur ainsi que les persiennes d'aspect plastique sont interdits.

5) Les devantures

Dans le cadre d'une création, la devanture sera coupée par des éléments menuisés ou maçonnés, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.
Dans le cadre de restauration, réhabilitation, rénovation, la devanture pourra être coupée par des éléments menuisés ou maçonnés, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.
Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité sera traité indépendamment.
Pour les façades commerciales, des percements plus larges que hauts sont permis.

6) Les toitures

Le sens de la toiture des constructions principales donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtages limitrophes ou à défaut les plus proches. Il sera parallèle ou perpendiculaire à a voie.

Les toitures des constructions principales seront à deux pans issus d'un même faîtage.
Dans ce cas, la pente du toit sera comprise entre 30° et 45°.
Pour les extensions de constructions principales existantes et les toitures à un seul pan, une pente inférieure est possible, sauf en façade sur rue.

Les toitures terrasses et à la mansard sont interdites.

La multiplication des pans de toiture ne donnant aucune ligne principale à la toiture sera interdite

7) Les couvertures

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à la tuile au format minimum de 22 unités par m2, sauf pour les panneaux solaires.
En cas de réhabilitation la couverture à l'identique est autorisée uniquement pour l'ardoise.
L'aspect du zinc est toutefois autorisé.
Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture, ne pas être réverbérant et respecter la couleur des matériaux de la toiture considérée.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Les différents dispositifs fournissant des énergies renouvelables ne devront pas être visible de la rue.

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures de la façade et de respecter une dimension maximum de 78X98cm.
Les tropéziennes, chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdites.

8) Les clôtures

Clôtures existantes : les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils pourront être reconstruits à l'identique de l'existant.

Clôtures nouvelles :

. sur rue et domaine public : elles seront constituées :

- soit d'un mur présentant l'aspect des moellons apparents ou pierre de taille, d'une hauteur maximum de 1,80 m,
  Pour assurer une continuité avec un mur, de même type, existant et sur une longueur maximum de 10m, une hauteur supérieure sera possible;
- soit d'une clôture de 1,80m maximum dont un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8m surmonté d'une grille métallique.
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage.

. entre fonds voisins : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Pour assurer une continuité avec un mur, de même type, existant et sur une longueur maximum de 10m, une hauteur supérieure sera possible.

9) Les annexes et dépendances

Les murs et toiture des annexes doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.
Les toitures à un pan sont autorisées.
La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

10) Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

TITRE V

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

N

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*

* *

La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

1.1 Rappel

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme)

- Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

1.2 Sont interdites:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1N 2.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.

Les antennes relais à conditions qu'elles soient implantées sur des infrastructures ou des constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.
Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En présence d'un réseau public, toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

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

Les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 20,00 mètres de l'axe des RD 45, 115 et 927, et à moins de 30,00 mètres de l'axe de l'autoroute A16.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.
En cas de retrait, la marge de reculement sera égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum

Non réglementé

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

N

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

ANNEXE

Nuancier Conseil

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie de Ressons-l'Abbaye, à la D.D.T. ou à la Communauté de Communes

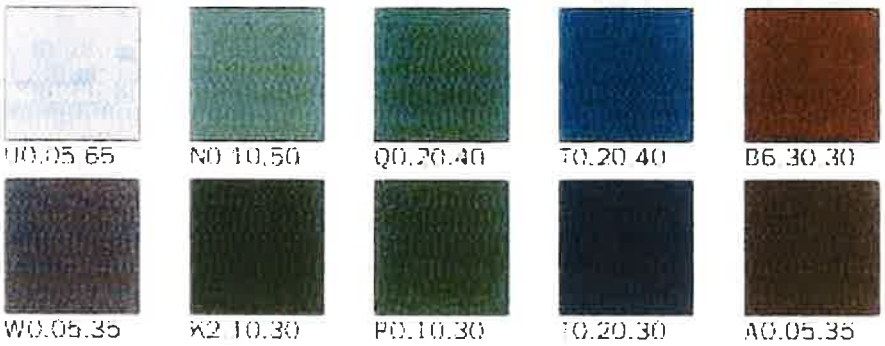
Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

ENDUITS

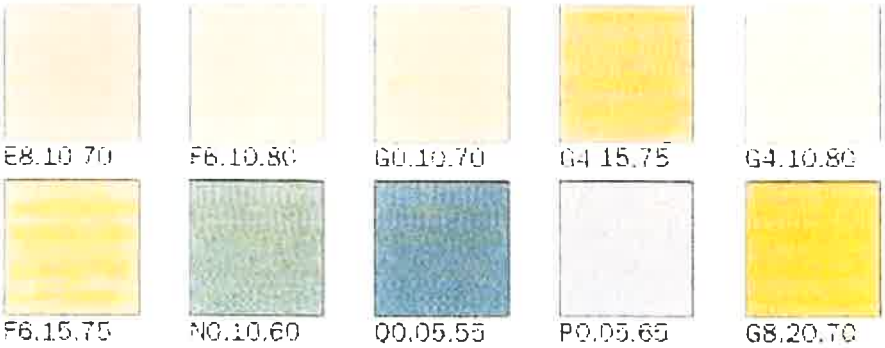
PORTES. VOLETS

MENUISERIES

FERRONNERIES



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES



Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE LA DRENNE
COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS-L'ABBAYE

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2

4. Evolution du Zonage

Vu pour être annexé à notre délibération d'approbation du 1er mars 2019

Le Maire,

Le Maire
Christian CHORIER

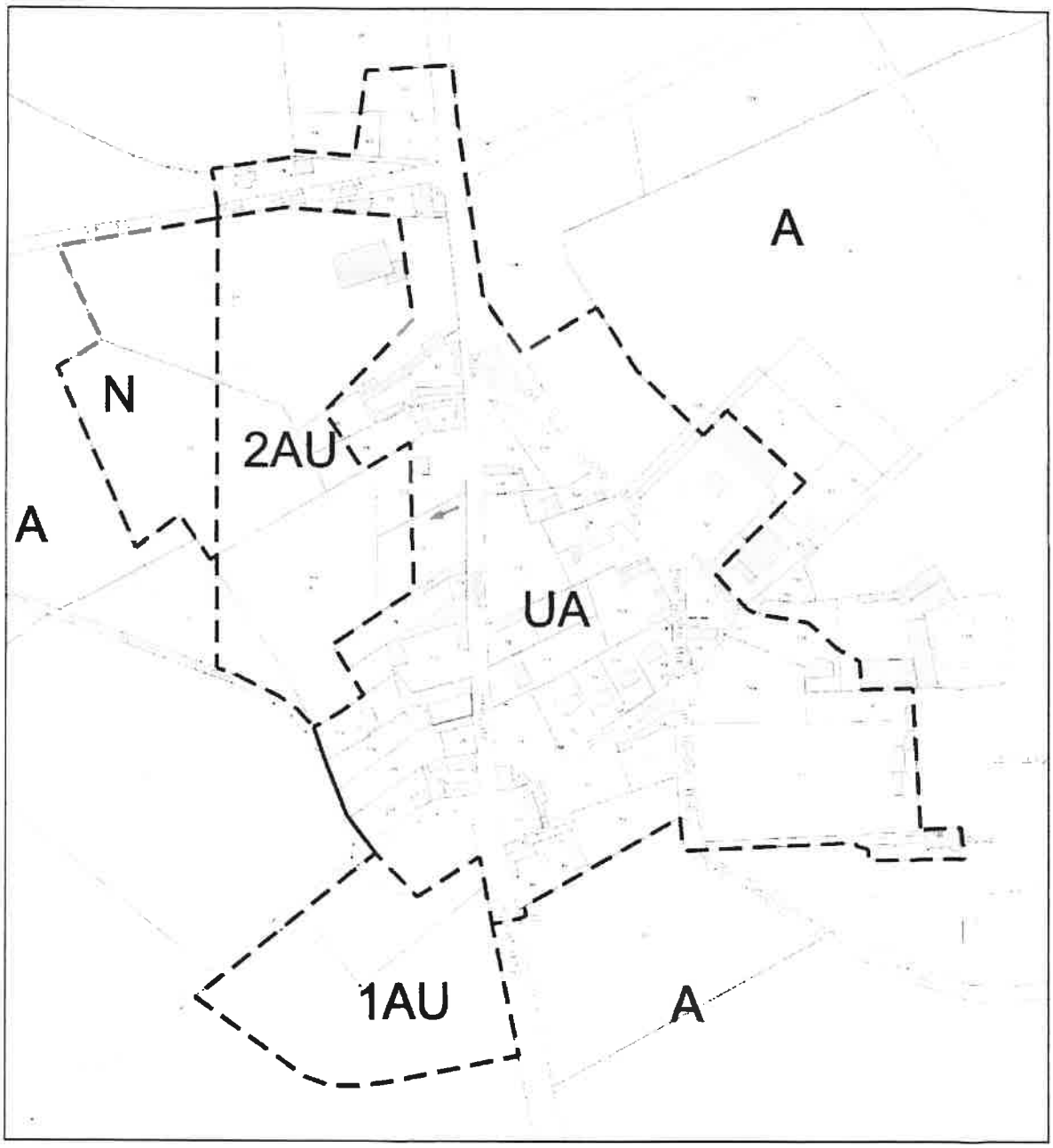
MAIRIE DE LA DRENNE
OISE

Vidal consultants

8 rue Borromée 75015 Paris

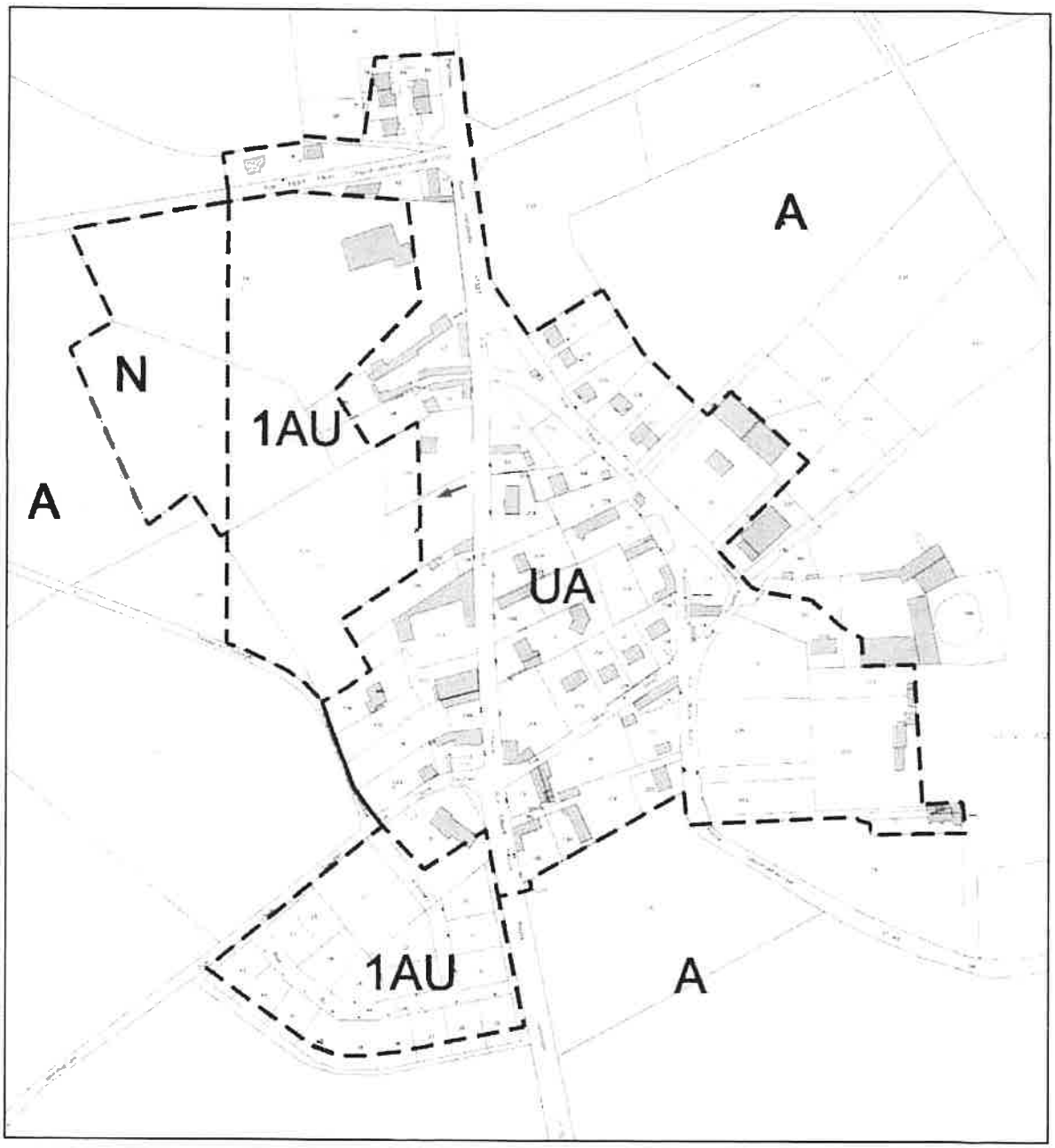
Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION



Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

EXTRAIT DU ZONAGE APRÈS MODIFICATION



Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE LA DRENNE
COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS-L'ABBAYE

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2

1. Notice de présentation

Vu pour être annexé à notre délibération d'approbation du 1er mars 2019

Le Maire,

MAIRIE DE LA DRENNE
OISE

Le Maire
Christian CHORIER

Vidal consultants

8 rue Borromée 75015 Paris

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Sommaire

1. Objets de la modification 3

2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis 4

2-1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, reclassée en zone 1AU 4

2-2. Suppression de l'Emplacement Réservé n°1 6

3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général 6

4. Impacts de la modification 6

5. Tableau des surfaces 9

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

1. Objets de la modification

Le P.L.U. de la commune de Ressons-l'Abbaye a été approuvé le 17 mars 2010 et modifié le 19 décembre 2016.

La présente modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au P.L.U. n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi relèvent d'une révision :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- L'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Or, la présente modification comporte deux objets principaux :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, moins de neuf ans après sa création,
- supprimer l'Emplacement Réservé n°1 qui a été entre-temps acquis conformément à sa vocation (l'équipement public prévu étant aujourd'hui réalisé).

Les évolutions souhaitées ne relevant pas de la révision, la modification peut être engagée.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente modification portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette délibération a été prise par le conseil municipal de la commune nouvelle de La Drenne le 28 septembre 2018.

La zone U du P.L.U. de Ressons-l'Abbaye a fait l'objet d'une densification importante depuis l'approbation du P.L.U. Celle-ci arrive aujourd'hui à son terme, puisque les espaces interstitiels non construits au sein du tissu urbain en 2010 – voir pièce 4 du présent dossier : extrait du plan de zonage avant modification – ont été utilisés depuis, à l'exception de 3 parcelles qui font actuellement l'objet d'une rétention

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

foncière de la part de leurs propriétaires – voir pièce 4 du présent dossier : extrait du plan de zonage après modification, incluant la mise à jour du fond de plan cadastral.

Quant à la zone 1AU existante, ses travaux d'aménagement sont en voie d'achèvement et tous les lots ont été commercialisés.

2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

2-1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, reclassée en zone 1AU

➢ Principales évolutions règlementaires

Le P.L.U. de Ressons-l'Abbaye dispose d'une zone 2AU, d'une superficie de 2,4 hectares.

La présente modification du P.L.U. ouvre cette zone à l'urbanisation, via un classement en zone 1AU, tout en interdisant la création d'accès motorisés sur le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye.

La zone est actuellement classée en 2AU – zone d'urbanisation future non urbanisable en l'état en raison de l'insuffisance de sa viabilité périphérique.

L'intention initiale, exprimée par des croquis insérés dans le rapport de présentation du P.L.U., était de desservir la future urbanisation par une voie traversante débouchant au sud sur le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye. Or, ce dernier ne dispose d'aucune viabilité. C'est pourquoi le P.L.U. initial n'a pas classé la zone en 1AU.

Il s'avère qu'une urbanisation cohérente du secteur peut être mise en œuvre sans nécessiter un débouché sur le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye. En effet, la zone dispose de trois autres accès potentiels : un sur la rue Féret (au nord), deux sur la rue Désiré Prévoté (à l'ouest).

En outre, le conseil municipal de Ressons-l'Abbaye a exprimé sa volonté de préserver le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye en tant que chemin de promenade, également usité par les engins agricoles. Celui-ci n'a donc pas vocation à desservir de futures constructions. La modification n°1 du P.L.U. allait déjà dans ce sens, en étendant l'interdiction d'accès sur ce chemin dans le cadre de l'extension de la zone UA.

De plus, les capacités d'urbanisation des zones U et 1AU ont été exploitées en quasi-totalité depuis l'approbation du P.L.U. et la commune souhaite poursuivre son développement sur la zone 2AU – à l'origine conçue comme une perspective de développement de long terme

En conséquence, la présente modification :

- interdit la création d'accès motorisés sur le chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye, qui n'a pas vocation à être viabilisé,
- ouvre la zone à l'urbanisation, via un classement en zone 1AU (rendu possible par le point précédent).

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

➢ Autres évolutions règlementaires

En complément des mesures présentées précédemment, d'autres modifications sont apportées au règlement de la zone 1AU.

Ces évolutions sont destinées à accompagner l'ouverture à l'urbanisation de la zone et visent à améliorer l'impact paysager et environnemental de la future opération.

En ce qui concerne le règlement écrit, ces évolutions portent sur les points suivants :

- imposer la réalisation de places visiteurs dans le cadre de l'opération, afin de répondre aux besoins de stationnement sans nuire au fonctionnement urbain,
- rehausser et préciser les exigences portant sur les espaces libres et les plantations, afin d'améliorer l'impact paysager de l'urbanisation.

En outre, conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme (codification antérieure au 01/01/2016), les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU doivent être définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation.

En conséquence, la présente modification ajoute au dossier de P.L.U. une page intitulée « orientation d'aménagement nord » au sein de la pièce n° 5 du dossier – renommée « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La nouvelle O.A.P. contient des prescriptions portant sur :

- la préservation du chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye (localisation et rappel du règlement à ce sujet),
- la création d'une liaison piétonne reliant la rue Féret au chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye, afin de renforcer le maillage de circulations piétonnes sur la commune,
- la création d'une voie traversante à sens unique reliant la rue Féret et la rue Désiré Prévoté,
- l'intégration paysagère de la frange ouest (haie et retrait des constructions),
- le talus existant le long de deux parcelles de la rue Désiré Prévoté (localisation et rappel du règlement à ce sujet).

Talus existant rue Désiré Prévoté

L'O.A.P. est conçue comme un complément du règlement. Elle est destinée à améliorer la prise en compte des enjeux spatiaux et paysagers spécifiques au secteur dans le futur projet, en complément des dispositions réglementaires s'appliquant à l'ensemble de la zone 1AU – auxquelles l'O.A.P. ne se substitue pas.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Par ailleurs, une mise à jour du fond de plan du règlement graphique (plan de zonage) est effectuée à l'occasion de la présente procédure : ce dernier est remplacé par un fond cadastral plus récent (source : cadastre.data.gouv.fr, millésime 1er octobre 2018).

2-2. Suppression de l'Emplacement Réservé n°1

L'Emplacement Réservé n°1, d'une superficie de 2000 m², avait pour objet la création d'un équipement public – du type une mairie et une salle d'accueil de manifestations locales – et l'aménagement du stationnement afférent.

Le foncier nécessaire à l'opération a été acquis et les équipements programmés ont été réalisés.

En conséquence, l'Emplacement Réservé peut être supprimé des pièces constitutives du P.L.U. :

- il est retiré du plan de zonage,
- la mention correspondante dans le titre 1 du règlement est supprimée.

3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification sont sans aucun impact sur les prescriptions d'intérêt général et les servitudes.

4. Impacts de la modification

L'ouverture à l'urbanisation concerne 2,4 hectares. La densité de cette urbanisation sera vraisemblablement similaire à la densité observée sur la zone 1AU existante, récemment urbanisée dans des conditions règlementaires comparables (zone 1AU du P.L.U.), soit une densité d'environ 15 logements à l'hectare.

Ainsi, la présente évolution réglementaire permettra la construction d'environ 35 logements.

4-1. Impacts sur le paysage

Le règlement de la zone 1AU, complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, permet de maîtriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage environnant.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

➢ **Impacts sur le paysage bâti**

Les règles de la zone 1AU sont globalement similaires à celles de la zone UA, qui couvre le tissu bâti existant. Les futures constructions présenteront donc des caractéristiques architecturales (gabarit, hauteur, aspect...) compatibles avec le tissu bâti existant.

Dans la zone 1AU, la présente modification rehausse et précise les exigences portant sur les espaces libres et les plantations, afin d'améliorer l'impact paysager de la future urbanisation.

Quant à la nouvelle O.A.P., elle permet d'améliorer la prise en compte des enjeux spatiaux et paysagers plus spécifiques au secteur.

De surcroît, la zone étant partiellement couverte par le périmètre de protection de l'église de Ressons-l'Abbaye (inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques), les demandes d'aménager et de construire afférentes à l'urbanisation futures seront soumises à la réglementation correspondante.

➢ **Impacts dans le grand paysage**

La zone ouverte à l'urbanisation est localisée en bordure ouest du centre du village, constituant ainsi un épaississement de l'entité urbaine existante – et non une extension linéaire de l'urbanisation.

La zone est bordée à l'ouest par une zone N non boisée (friche), destinée à faire tampon entre l'urbanisation future et la terre de culture située à l'ouest.

L'O.A.P. contient des prescriptions concernant l'intégration paysagère de la future frange ouest de l'urbanisation (plantation d'une haie et retrait des constructions).

4-2. Impacts sur l'environnement

La zone ouverte à l'urbanisation ne comprend ni boisement ni végétation d'intérêt majeur.

Sur le plan écologique, le territoire de Ressons-l'Abbaye ne comprend :

- aucun secteur repéré pour son interêt écologique, ni au titre des diverses réglementations supra-communales, ni au titre des inventaires écologiques existants ;
- aucune continuité écologique repérée par les documents de planification supra-communaux ;
- aucune présomption de zone humide dans les documents supra-communaux.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Sur le plan de la protection de la ressource en eau, on peut observer que :

- La zone de protection de l'aire d'alimentation du captage « Crèvecoeur » de Laboissière-en-Thelle (délimitée par l'arrêté du 10/03/2014) s'étend jusqu'au village de Ressons-l'Abbaye, mais n'englobe pas la zone présentement ouverte à l'urbanisation ;
- Les ressources en eau potable disponibles, ainsi que les capacités des réseaux et de la station d'épuration (située à Villeneuve-les-Sablons) pourront répondre aux besoins générés par l'urbanisation programmée sans léser l'existant.

Sur le plan des risques et des nuisances, la situation existante est compatible avec un développement de l'urbanisation. On relève notamment :

- un aléa faible en matière de retrait-gonflement des argiles ;
- du point de vue sonore, la RD927 est classée en catégorie 4 dans sa section de traversée du village (largeur des secteurs affectés par le bruit : 30m de part et d'autre de la voie) ;
- Les flux de trafic générés par le projet seront aisément absorbés par le réseau routier existant.

4-3. Impacts sur l'agriculture

La zone ouverte à l'urbanisation comprend 1,65 ha de friche et 0,75 ha de prairies permanentes (source : RPG, 2016). La partie en friche est occupée par un ancien hanger agricole.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne déstabilise pas le fonctionnement des exploitations agricoles et sa localisation ne complique pas l'exploitation des terres.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

5. Tableau des surfaces

Le tableau des surfaces est modifié comme suit :

1- Les zones urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale **avant modification** (en ha)	Superficie totale **après modification** (en ha)
UA	8,5	8,5
UB	0,7	0,7
UX	1	1
TOTAL	*10,2*	*10,2*

2- Les zones d'urbanisation future

Dénomination de la zone	Superficie totale **avant modification**(en ha)	Superficie totale **après modification** (en ha)
1AU	1,5	3,9
2AU	2,4	-
TOTAL	*4,2*	*3,9*

3- La zone agricole

Dénomination de la zone	Superficie totale **avant modification**(en ha)	Superficie totale **après modification** (en ha)
A	518,9	518,9

4- La zone naturelle

Dénomination de la zone	Superficie totale **avant modification**(en ha)	Superficie totale **après modification** (en ha)
N	10	10

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA DRENNE
COMMUNE DELEGUEE DE RESSONS L'ABBAYE

5 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour.

Le : 01/03/2019

Le Maire,

Le Maire
Christian CHORIER

Pour copie conforme

Le Maire,

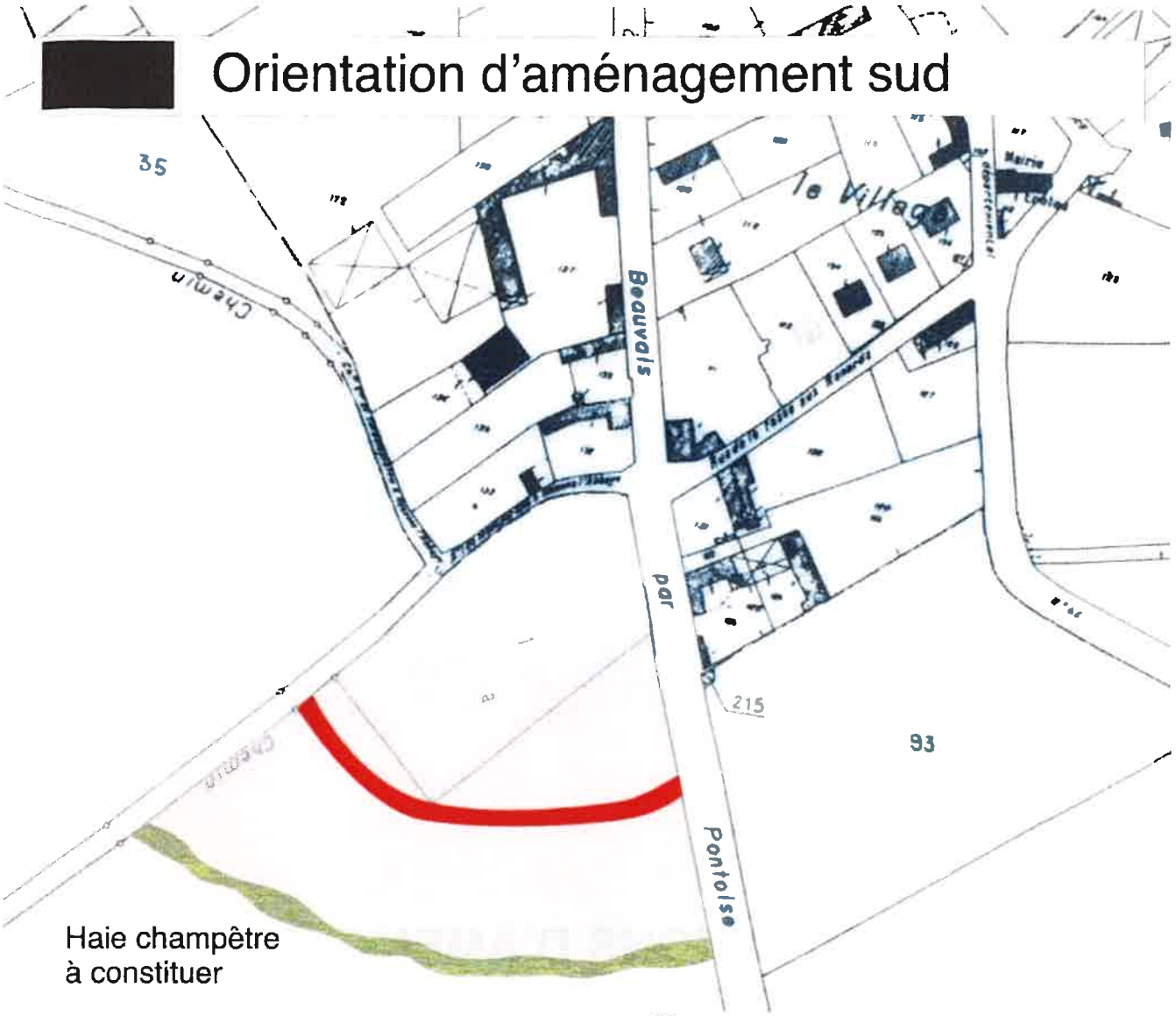
Le Maire
Christian CHORIER

MAIRIE DE LA DRENNE
OISE

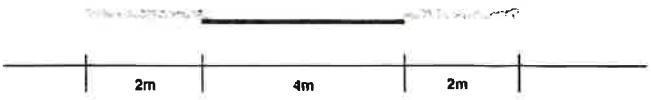
P.O.S. APPROUVÉ LE :	21 - 02 - 2001
P.L.U. APPROUVÉ LE :	17 - 03 - 2010
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE :	19 - 12 - 2016
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE :	01 - 03 - 2019

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Orientation d'aménagement sud



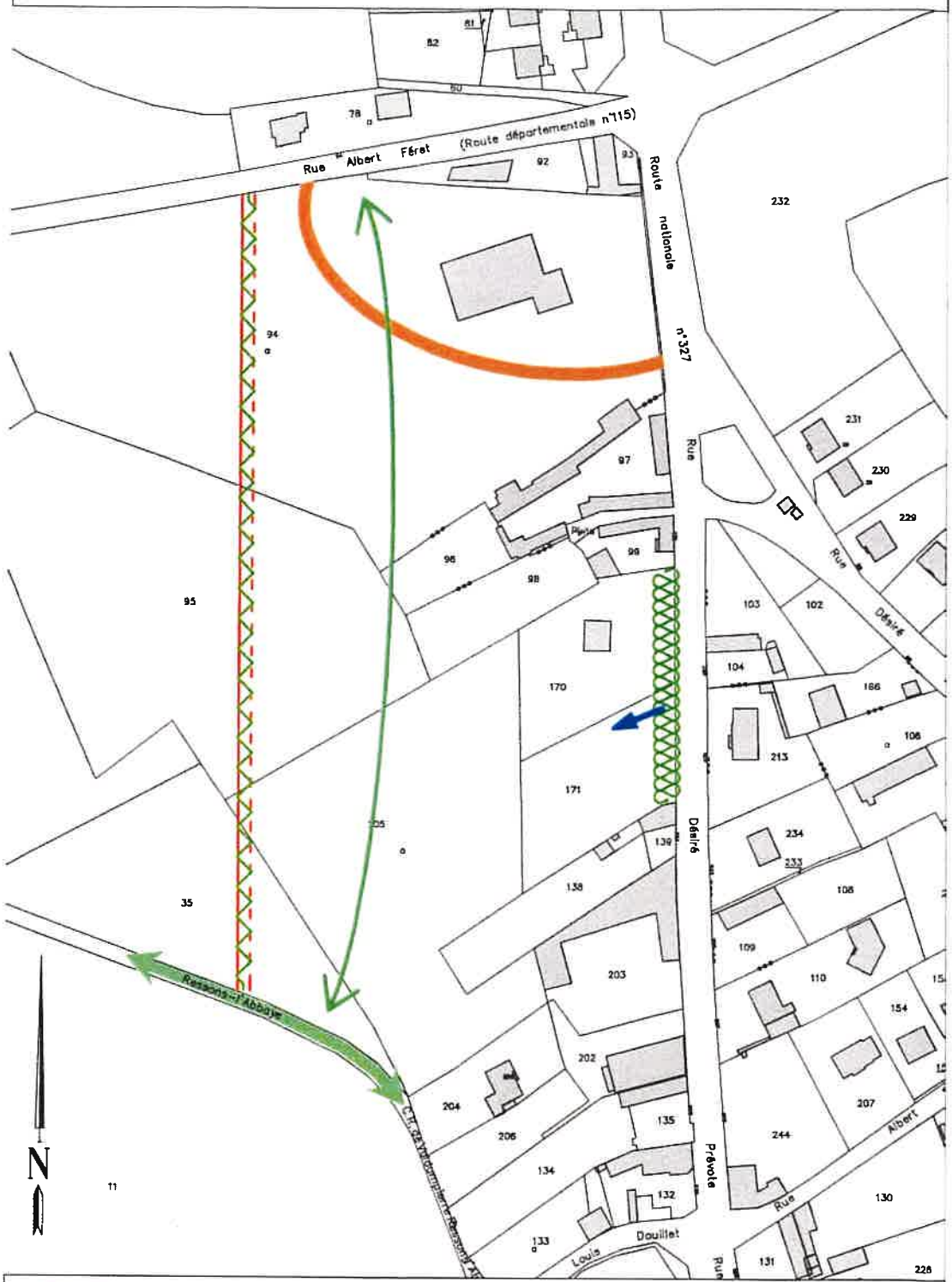
coupe sur voirie



Les accotements enherbés pourront accueillir un aménagement stabilisé pour les piétons ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 04/03/2019
Reçu en préfecture le 04/03/2019
Affiché le
ID : 060-200062644-20190301-COM_1_2019-DE

Orientation d'aménagement



Préservation du chemin rural de Valdampierre à Ressons-l'Abbaye : accès motorisés interdits

Principe de création d'une liaison piétonne

Principe de création d'une voie traversante à sens unique

Interdiction d'accoler les constructions à la clôture de fond de parcelle

Haie champêtre à planter

Talus à traiter

Accès à créer ou à protéger