

COMMUNE DE RULLY PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4

Règlement

PLU arrêté le : 22 Septembre 2011

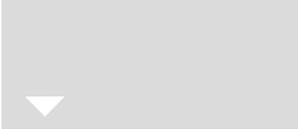
PLU approuvé le : 12 Juillet 2012

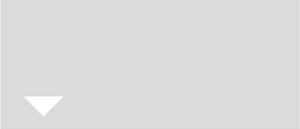
Document établi par :
d+h architecture environnement / *groupement Atelier 15*
12 rue Despinas
60100 Creil
dh@dh-atelier15.com

COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE 0
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Juillet 2012





SOMMAIRE

Champs d'application territorial du Plan

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

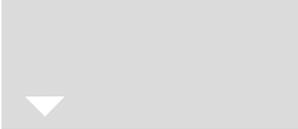
Division du territoire en zones

Adaptations mineures

Champs d'application des règles

Rappels

Gestion du coefficient d'occupation des sols après division des parcelles



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Champs d'application territorial du plan

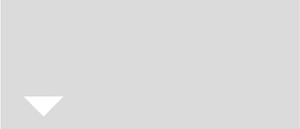
Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rully. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du Livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R111-1 a confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables et qui traitent :

- R111-2 : de la salubrité et la sécurité publique ;
- R111-3-2 : des sites archéologiques ;
- R111-4 : de la desserte des terrains notamment pour des engins de lutte contre l'incendie ;
- R111-14-2 : de la protection de l'environnement ;
- R111-15 : de l'aménagement du territoire ;
- R111-21 : du respect du caractère des lieux.

En dehors de ces règles générales d'urbanisme, s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet d'un tableau figurant en annexe et d'un document graphique particulier : le plan des servitudes.



Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques ;

- fait en outre apparaître aux documents graphiques :

. les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme,

. les éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme,

. les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123-1, R123-10 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre I du présent règlement.

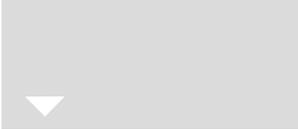
Il s'agit :

- de la zone UA comprenant 1 secteur UAf

- de la zone UB

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents par les lettres graphiques « AU ».

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre II du présent règlement.



Il s'agit :

- de la zone 1AUa
- de la zone 1AUb
- de la zone 2AUa
- de la zone 2AUb

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par la lettre « A ».

Il s'agit :

- de la zone A, comprenant 1 secteur Ai.

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par la lettre « N ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

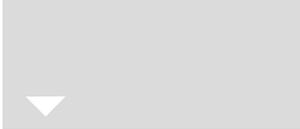
Cette zone comprends 3 secteurs **Pi, Pr, Pe** correspondent aux périmètres de protection immédiate (pi), rapprochée (pr) et éloignée (pe) du captage d'eau potable soumis à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation des sols.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 14 articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies en emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

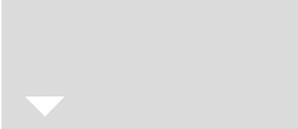
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Adaptations mineures

Les règles définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Champ d'application des règles

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.



Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L441-1 et R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles L442-1 et R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

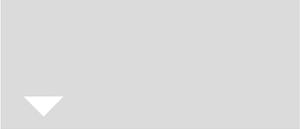
Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

La surface résultant du coefficient d'occupation des sols, lorsqu'il est précisé, constitue un plafond qui ne peut être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

Gestion du coefficient d'Occupation des Sols après division des parcelles

Dans les zones UA, UB, il est fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003).



« Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le PLU prévoit que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en prenant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

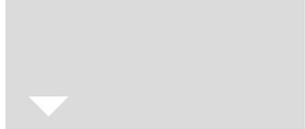
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan d'occupation des sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

**COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES**

ZONE UA

Juillet 2012



PRÉALABLE

Ce règlement concerne tous les actes de la construction et de l'aménagement du territoire. Il vise en particulier à maîtriser l'évolution des éléments qui ont un impact sur la perception des paysages identitaires de la commune.

L'espace public :

Bien que le règlement n'ait pas pour objet de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public, il s'attache à ce que les éléments qui le délimitent (constructions, clôtures) contribuent par leur nature et leur implantation à améliorer sa lisibilité et ses qualités paysagères.

Le bâti :

Par leur implantation, leurs caractéristiques, leurs dimensions, les constructions contribuent à conforter et à préserver l'identité des paysages bâtis et naturels de la commune. Dans ce sens, le texte réglemente les éléments de l'espace privé qui ont un impact sur la perception de l'espace public

Ce règlement s'attachera donc à préserver les caractéristiques du village en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions.

La capacité des nouvelles constructions à s'intégrer, à respecter et à valoriser un environnement urbain et paysager existant, constituent l'un des enjeux essentiels du PLU, qui permettra à la commune de Rully de poursuivre à la fois son évolution et la mise en valeur de son territoire.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA correspond aux zones agglomérées les plus denses de la commune.

Il s'agit d'un tissu bâti relativement homogène. Les constructions implantées à l'alignement relayées par des murs de clôture parfois élevés, présentent un front bâti quasi continu le long des rues.

Le bâti est constitué de maisons de village et de quelques grandes demeures. Il est majoritairement en pierres vues, mais la brique, les enduits et la pierre de taille sont aussi présents.

Cette zone est aussi caractérisée par la présence de fermes à cours anciennes.

Ainsi, le parcellaire des maisons de village, de formes profondes et étroites, alterne avec un parcellaire de plus grande taille, correspondant au bâti agricole.

Cette zone accueille en majorité des constructions d'habitation et leurs annexes. Elle offre cependant une mixité fonctionnelle importante par la présence d'équipements, de services, ainsi que d'activités économiques artisanales et agricoles.

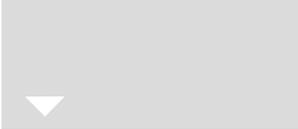
A cet égard, la zone devra continuer à accueillir toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité des centres du village de Rully et du hameau de Bray, sans en altérer les qualités spatiales et environnementales.

Les espaces urbains de cette zone sont aujourd'hui construits dans leur grande majorité, mais la commune doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations et à des mutations du bâti, notamment du bâti agricole.

L'organisation urbaine de la zone doit aussi être renforcée, par l'amélioration des qualités de l'espace public, afin de conforter les centralités de villages (de Rully et de Bray).

Ce renforcement s'effectuera par une densification du tissu, respectueuse des formes existantes et visant à conforter le caractère traditionnel des noyaux anciens.

A cet égard, le règlement favorisera l'alignement et la continuité bâtie en limite de l'espace public. Néanmoins, une densification sera rendue possible par une urbanisation dans l'épaisseur du parcellaire.



Secteur

La zone comprend un secteur :

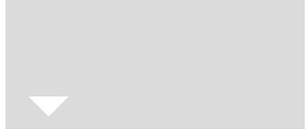
Le secteur **UAf**, qui correspond aux emprises des fermes à cours imbriquées dans le tissu dense de centre bourg.

Dans ce secteur, l'objectif est d'anticiper les mutations éventuelles du bâti agricole vers d'autres fonctions en édictant des règles propres à préserver le caractère identitaire de cette typologie bâtie.

Orientation d'aménagement

La zone **UA** est concernée par une orientation d'aménagement repérée sur le document graphique, en application de l'article L.123-1 et de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme. Cette orientation identifiée sur le plan par le périmètre **OAA** correspond à d'anciens corps de ferme appartenant à la commune et s'étend à deux terrains mitoyens permettant d'envisager une séquence urbaine cohérente.

Le projet attaché à ce périmètre est important pour le développement de la commune en raison de sa localisation à proximité d'un pôle de centralité villageois rassemblant les principaux équipements publics de la commune, du potentiel de mixité urbaine et sociale qu'il représente.



RAPPELS

Sont soumis à autorisation ou à déclaration : les installations et travaux divers, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (dans les espaces boisés classés), les démolitions, les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les clôtures.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ; le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

*** Terrain :** Le terme de terrain est utilisé pour décrire une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à une même propriété dans la zone où se situe le projet.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont autorisées.

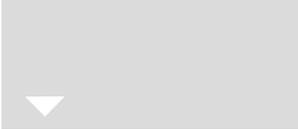
Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement de caravanes.
- Les entrepôts de stockage de tout ordre (véhicules et épaves, palettes, matériel, combustibles), à l'exception des hangars à vocation agricole.
- Les activités industrielles.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les annexes à conditions d'être limitées à 30 m² au total sur le terrain*.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou de service d'une surface inférieure à 300m².
- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances auditives ou olfactives pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les ensembles agricoles construits existants.
- Le stockage extérieur de matériel ou de matériaux, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole et qu'ils soient dissimulés par des écrans végétaux.



Sauf application d'une disposition d'alignement ou de servitude d'espaces boisés classés (art. L 130 1 du code de l'urbanisme) il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (pylône, réservoir d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue).

Les transformateurs, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles 6, 7 et 11.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation auront une largeur de chaussée minimum de 4 m.

Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par terrain*.

Dans les opérations d'ensemble supérieures à 6 habitations, les voies de dessertes doivent se raccorder aux voies existantes au minimum en deux points, afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent comporter une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers et collectes des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique, un emplacement d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur.

Dans le périmètre couvert par l'orientation d'aménagement OAa, les voiries et les accès doivent respecter les indications du schéma d'aménagement.

Dans le secteur UAf

En cas de reconversion du bâti agricole en logements, il n'est pas admis de nouvel accès automobile côté rue en dehors de l'entrée principale de la ferme, ou des accès annexes déjà existants.

* **Terrain** : Le terme de terrain est utilisé pour décrire une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à une même propriété dans la zone où se situe le projet.

Cheminements doux

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs,...) doivent être d'une largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent par une gêne pour leurs utilisateurs.

Ils doivent être aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite. A cet égard la largeur minimum d'un cheminement doit être de 1.40 m.



RAPPEL

Le décret 93-743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de Janvier 1992, précise les activités, travaux et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

RECOMMANDATION

Des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) sont recommandées, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption ou la rétention de l'eau (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics ou privés en respectant leurs caractéristiques.

Réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales

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

Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, etc.).

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Réseaux électriques, téléphoniques et télédistribution

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, elles doivent être implantées prioritairement au sol et leur couleur doit être dans le ton du support bâti.

Les éoliennes individuelles ou collectives à un ensemble d'habitations sont interdites.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fixée à

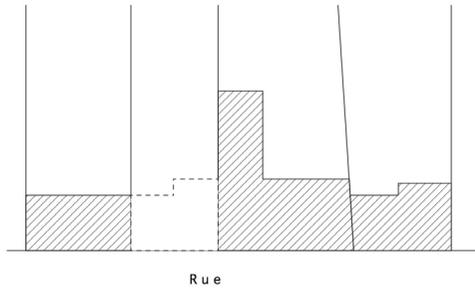


Schéma n°1 : Implantation à l'alignement

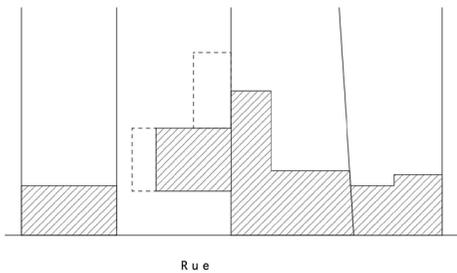


Schéma n°2a : Implantation en retrait

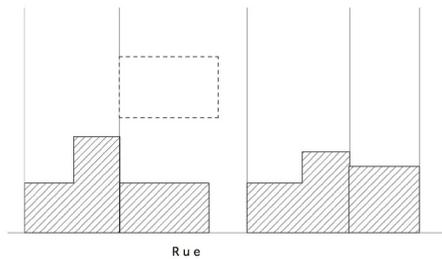


Schéma n°2b : Implantation en retrait

500m² libre de toute construction pour toute construction nouvelle (hors aménagement et extension des constructions existantes) nécessitant un dispositif d'assainissement suivant les dispositions de l'article UA4.

En cas d'habitat groupé et de dispositif de traitement commun à plusieurs habitations, la superficie du terrain doit permettre de réaliser le dispositif adapté au nombre de logements concernés en respectant les règles de dimensionnement et d'éloignement par rapport aux limites séparatives imposées par les normes en vigueur.

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement (schéma n°1).

- Soit en retrait, à condition de respecter l'une des conditions suivantes :

> La construction nouvelle est implantée en continuité de façade ou contigu à une construction existante située sur la même parcelle (schéma 2a),

> Au moins une construction (principale ou annexe) est implantée à l'alignement de la voie publique ou privée, avec un linéaire de façade au moins égal à 4m (schéma 2b),

> Le ou les terrains voisins sont déjà bâtis avec des constructions principales en retrait, alors la construction nouvelle peut être implantée en retrait et doit respecter le même retrait que l'une des deux constructions (schéma 2c). Dans ce cas le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.

D'autres implantations que celles définies ci-dessus peuvent être admises pour mettre en valeur un

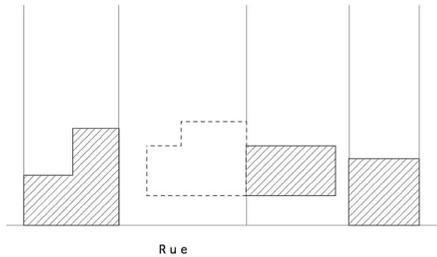


Schéma n°2c : Implantation en retrait

RECOMMANDATIONS

Recommandation concernant l'implantation

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Leur implantation en appui sur un mur de clôture est recommandée.

Recommandation concernant l'orientation des constructions :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

élément bâti ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection, soit au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des monuments historiques.

Dans le périmètre couvert par l'orientation d'aménagement **OAa** les modalités d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doivent respecter le schéma d'aménagement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

Les constructions principales ou leurs annexes isolées, à l'exception des abris de jardin de moins de 15m² et des piscines non couvertes, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite.

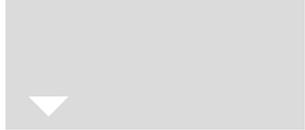
D'autres implantations peuvent être admises pour les bâtiments construits dans le secteur **Uaf**.

Dans le périmètre couvert par l'orientation d'aménagement **OAa**, les implantations par rapport aux limites séparatives doivent respecter les indications du schéma d'aménagement.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dans le périmètre couvert par l'orientation d'aménagement **OAa**, les implantations doivent respecter— les indications du schéma d'aménagement.



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

DÉFINITION

La hauteur des constructions est la distance séparant tout point du bâtiment au sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries ...

RECOMMANDATIONS

Recommandations concernant les bâtiments et ouvrages techniques

L'objectif d'intégration des constructions dans le paysage urbain et dans le grand paysage concerne particulièrement les ouvrages techniques tels que châteaux d'eaux, postes de transformation électrique, antennes relais de téléphonie mobile. La maîtrise de leur impact paysager devra conduire à limiter leur hauteur.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Règle générale :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

2/ Autres dispositions :

D'autres hauteurs que celle qui est définie ci-dessus, peuvent être acceptées, sans pouvoir excéder 2 mètres supplémentaires :

- Pour s'harmoniser avec la hauteur des immeubles contigus sur le terrain ou sur un terrain voisin. Dans ce cas le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.

Dans le secteur UAf :

Pour les constructions à usage agricole la hauteur est limitée à 11 m au faîtage, à condition de respecter les vues représentatives repérées sur les documents graphiques.

Dans les fermes comportants des bâtiments élevés, cette hauteur pourra être supérieure à 11 m, à condition de ne pas dépasser la hauteur des bâtiments les plus élevés de la ferme.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé on 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

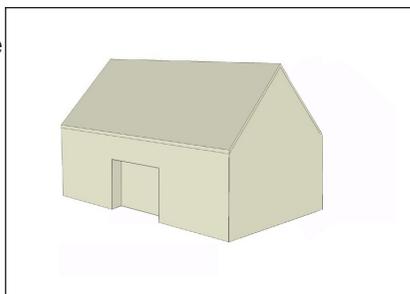
Recommandations concernant la volumétrie :

La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en partie sur la simplicité des volumes bâtis.

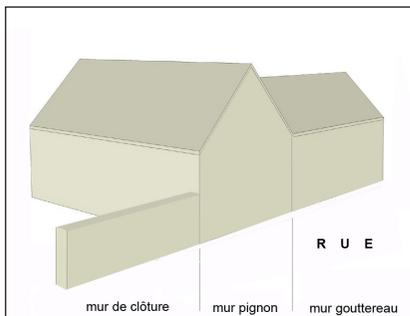
Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

1. Illustration :
décaissé en façade



2. Illustration : Mur
pignon ou mur
gouttereau sur rue



paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L.123.1.5-7°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les décaissés en façade sont interdits.
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles. Les structures prenant appui sur des poteaux sont interdites.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faîtage soit plus basse que celle de la construction principale.

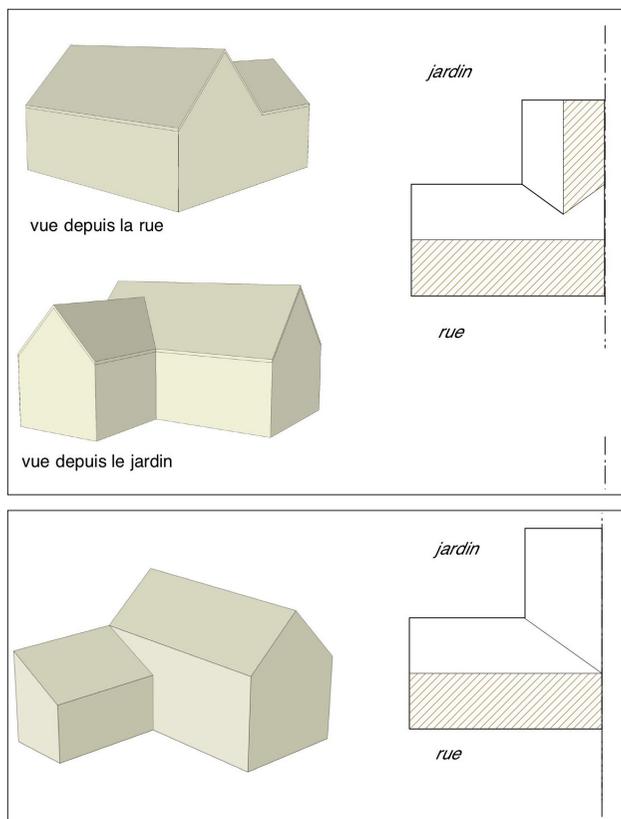
La largeur des pignons des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 8,60 m. Pour les bâtiments situés dans le secteur **UAf**, cette largeur n'est pas limitée.

2/ Façades

A l'exception des bâtiments situés dans le secteur **UAf**, les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Pour les constructions en maçonnerie se référant à l'architecture traditionnelle régionale, la façade doit être recoupée de subdivisions horizontales données par la corniche, le bandeau d'étage et le soubassement.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de



3. Deux exemples de constructions en «retour» plus basses et de proportions réduites par rapport à la construction principale.

Recommandations concernant les ouvertures :
 Afin de respecter la qualité des paysages bâtis des centres-bourgs de Rully et de Bray reposant en partie sur la simplicité des volumes bâtis, les ouvertures en toiture devront être limitées.

0,40m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,
- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive. Cette teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

3 / Ouvertures

En toiture :

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus d'une ouverture lorsque le linéaire de façade est inférieur ou égal à 8m et deux ouvertures lorsqu'il est supérieur à 8m.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture avec un meneau central.

Le long des rues principales, l'utilisation des châssis de toiture est interdite à l'exception des châssis à tabatière dont les dimensions n'excèdent pas 65 cm x 45 cm.

Les châssis de toiture et les verrières sont autorisés sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public.



Chassis à tabatière



Châssis de toiture classique (type velux), encastré dans le plan de toiture avec meneau rapporté.



Plusieurs chassis classiques (type velux) peuvent être juxtaposés



Verrière (fixe)

Définition d'un mur capteur

Un mur capteur est un dispositif de captage solaire constitué d'un vitrage posé devant une paroi en maçonnerie lourde et séparé de celle-ci par une lame d'air de quelques centimètres. Lorsque le rayonnement solaire traverse le vitrage, la masse en arrière de la lame d'air s'échauffe. Cette chaleur migre à travers le mur pour être diffusée par rayonnement vers l'intérieur de l'habitation avec un temps de déphasage calculé.

Les lucarnes peuvent avoir deux pentes (lucarne pendante, dites meunière ou gerbière) ou trois pentes (lucarne dite à la capucine et réalisées en bois).

En façades :

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.
- Les proportions des portes de garages ou portes cochères doivent également être plus hautes que larges, de même que celles des vitrines commerciales qui peuvent être subdivisées par des meneaux verticaux.
- Les vitrages teintés, ou réfléchissants sont interdits.
- Les petits bois doivent être extérieurement visibles.

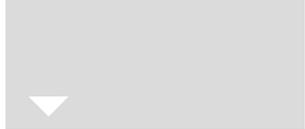
Sur les autres façades :

Les ouvertures peuvent avoir des proportions différentes à condition d'être recoupées par des menuiseries dont les proportions seront plus hautes que large.

Toutes, ou une partie des règles concernant les proportions des ouvertures en façade et en toiture, pourront ne pas être appliquées dans le cas précis de la réalisation d'un dispositif bio-climatique nécessitant des surfaces vitrées importantes (telles que serre froide, serre chaude, ou mur capteur).

Les linteaux de toutes les ouvertures seront droits et alignés à l'exception des portes de garages ou des portes cochères.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).



Réhabilitation de bâti ancien

En ce qui concerne les projets comportant une réhabilitation de bâti ancien, le pétitionnaire est engagé à se référer aux fiches établies par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France.

Dans le secteur **U Af** (correspondant aux grandes fermes à cour), il est recommandé de se référer au cahier de recommandations établi par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France concernant les fermes remarquables.

Dans le secteur U Af :

Dans le cas de reconversion d'un bâtiment d'exploitation agricole, une attention particulière doit être portée à la composition des ouvertures en façade. La répartition doit respecter la proportion plein-vide des façades d'origine qui marie de grands et de très petits percements. Le dessin des ouvertures doit être simple et leur nombre limité.

L'effet de symétrie sera évité.

La composition des façade peut se référer au cahier de recommandations établi par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France concernant les fermes remarquables.

Pour les petits bâtiments d'exploitation (remises, étables...) la composition de façade peut se référer aux fiches de recommandation architecturale du Parc Naturel Régional concernant les longères et les maisons rurales.

Les portes d'entrée des habitations doivent être à simple vantail.

En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.

En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).

Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encasturé et non visible en façade.

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites pour les constructions en maçonnerie où revêtues d'un enduit.

Pour ces constructions, les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets) seront en bois peint. Leur teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

Les linteaux réalisés en bois apparent sont interdits.

Dans le secteur U Af :

Les règles énoncées pour l'ensemble de la zone UA concernant l'ordonnancement et les proportions des baies, ainsi que les matériaux, ne sont pas applicables en ce qui concerne les façades sur cour des fermes situées dans le secteur **U Af**.

4/ Toitures :

La pente des toitures des constructions principales et de leurs annexes doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont autorisées pour les vérandas, les extensions ou les annexes sous réserve que le corps de bâtiment principal respecte la règle précédente.

Les toitures « à la Mansart », les croupes et les toitures à quatre pente sont interdites.



Recommandations concernant les toitures:

La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en sur la simplicité des volumes bâtis et en particulier des toitures, qui sont à double ou simple pente et ne comportent ni croupes, ni saillies et très rarement des lucarnes.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent être intégrés à la construction de telle sorte que leur impact visuel soit limité.

Les matériaux conçus pour une bonne intégration à leur supports sont recommandés : tuiles ou ardoises photovoltaïques, éléments verriers... .

Recommandations concernant l'insertion paysagère des bâtiments :

Les constructions et les clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

La notice décrivant le terrain et présentant le projet dans le permis de construire, doit à cet effet montrer la bonne insertion des constructions envisagées (hauteur des constructions, volumes, plans des espaces verts...).

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira de tuiles plates petit moule (44 à 80 par m2) ou de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m2 minimum).
- L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- La végétalisation,
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture (à l'exception des toitures orientées vers l'espace public), sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurants au plan de toiture.
- Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte noire ou sombre.

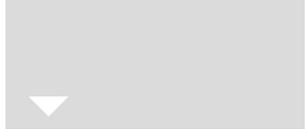
De plus :

- Les toitures comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être réalisées avec un matériau de couverture de teinte sombre.
- Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.

Dans le secteur UAf, pour les bâtiments d'exploitation agricole, les matériaux de couverture suivants peuvent également être utilisés :

- Les membranes d'étanchéité végétalisées,
- Le bois,
- Le fibro-ciment qui doit être de teinte sombre (brun, gris foncé ou noir).
- Le bac acier qui doit être de teinte sombre (brun, gris foncé ou noir).

Les bâtiments d'exploitation agricole pourront avoir des pentes $\geq 15^\circ$ sur l'horizontale.



Recommandations concernant les clôtures :

La clôture qui appartient au domaine privé est aussi ce qui détermine les limites de l'espace public. Leur réglementation vise à établir une cohérence paysagère des espaces collectifs de la commune.

La configuration de la clôture est aussi fonction de sa localisation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public, là où elle contribue à assurer la continuité du bâti, que sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Pour toute création ou modification de clôture en zone **UA**, il est nécessaire de se référer aux fiches de recommandations architecturales établies par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, concernant les clôtures et les murs.

Rappel :

Suivant l'article 647 du Code Civil, tout propriétaire a le droit de clore sa propriété.

Néanmoins, la clôture n'est «obligatoire» que dans certains cas précisés au Code Civil.

Une clôture forcée est impossible lorsqu'elle se heurte à une servitude légale ou conventionnelle interdisant l'édification d'une clôture (servitude de vue ou droit de passage par exemple).

5/ Clôtures :

Les clôtures et les portails, doivent être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire.

Sont interdites : les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque, les piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou blocs agglomérés de ciment...

Dans l'ensemble de la zone **UA**, toute nouvelle clôture doit avoir une hauteur totale minimum de 2,00m. Si la clôture située sur une des parcelles mitoyennes a une hauteur légèrement inférieure (jusqu'à -20 cm), la hauteur de la clôture peut se régler intégralement sur celle de la clôture mitoyenne.

Dans l'ensemble de la zone **UA**, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) montés et rejointoyés au mortier de chaux.

Une proportion de briques en terre cuite de teinte rouge orangé peut être utilisée pour la réalisation de chaînages, soubassements, couronnements, linteaux.

Les matériaux de construction (pierre ou briques), ou les joints des murs, ne doivent recevoir aucune finition (peinture, lasure...).

Les clôtures existantes et constituées différemment, ainsi que les clôtures des équipements publics, ne sont pas soumis à ces obligations.

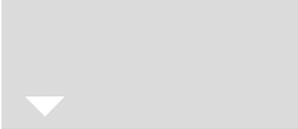
Les clôtures des limites séparatives peuvent être constituées d'un mur semblable, ou bien d'un grillage métallique à maille simple torsion de teinte grise ou verte. Ce grillage doit être doublé d'une haie vive, côté intérieur de la propriété.

Lorsque le grillage comporte un soubassement maçonné, la hauteur de ce soubassement ne doit pas excéder 0.10 m.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Les murs contribuant au paysage, repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

Dans l'ensemble de la zone **UA**, à l'exception du secteur **UAf**, des ouvertures d'une largeur n'excédant



pas 4m pourront être autorisées dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistants.

Dans le secteur UAf, la largeur de l'ouverture qu'il est possible de pratiquer dans un mur en pierre, est portée à 6 m. Le nombre d'ouvertures n'est pas limité lorsqu'il s'agit de la desserte de bâtiments d'exploitation agricole ou des logements liés à l'exploitation.

Caractéristiques des portails et portillons

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal, pleins sur au moins un tiers de leur hauteur. La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque ce mur a une hauteur supérieure à 3.00m. Dans ce cas, la hauteur du portail pourra ne pas excéder 3.00m.

Les portails et les portillons doivent être peints dans une teinte choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés en briques (de teinte rouge orangé) ou en pierre appareillées (moellons ou pierres de taille) de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent, ou par l'association de ces deux matériaux.

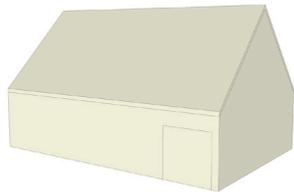
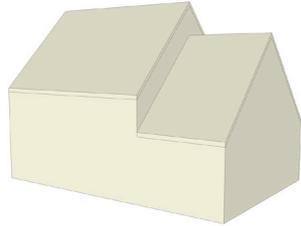
La hauteur des piliers ne pourra pas excéder celle du mur, du portail ou du portillon de plus de 0,30m.

Les boîtes à lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

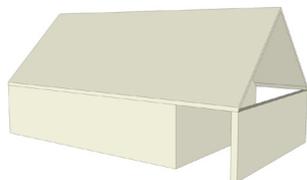
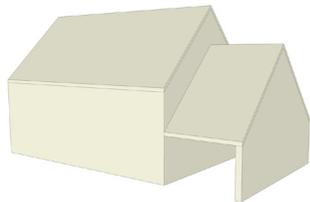
6/ Annexes et divers

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les garages peuvent être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.



Exemples d'implantation des annexes intégrées dans la construction principale



Exemples de charreteries associées à la construction principale

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

Dans le secteur UAf, les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, pourront ne pas être enterrées mais devront, soit être intégrées aux constructions, soit donner lieu à un traitement paysager tel que plantation d'une haie, installation de claustra en bois... les dissimulant de vues directes depuis la voie publique.

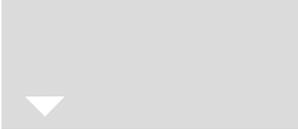
ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1/ Règles générales

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

Sauf dispositions particulières définies à l'article suivant, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles,
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la surface, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).



2/ Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

Habitat individuel :

- 2 emplacements par logement (3 emplacements si le logement a une surface supérieure ou égale à 170 m²).

Habitat intermédiaire et collectif :

- 1 place par logement par tranche de 40 m², avec un minimum de 2 place par logement.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Hôtels, restaurant :

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m² de surface de restaurant.

Constructions à usage commercial :

- Commerces ≤ 60 m² : 1 place.
- Commerces ≥ 60 m² : 1 place de stationnement pour 40 m²

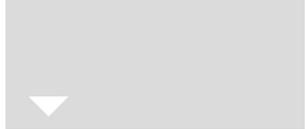
Constructions à usage artisanal :

- bureaux : 1 place pour 50 m².
- Atelier : 1 place pour 100 m².
- Entrepôt : 1 place pour 200 m².

Constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place pour 50 m².

Stationnement des 2 roues :



Recommandation concernant le traitement des aires de stationnement :

Les aires aménagées pour le stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement aux constructions et à leur environnement immédiat.

Dans le secteur UAf, il est important que la cour, espace identitaire du bâti agricole régional, aux valeurs d'usage multiples, conserve son intégrité. Son aménagement devra être simple en privilégiant la mise en valeur du bâti et la fonction distributive de l'espace. Pour cette raison et afin d'éviter les nuisances pour les habitants, le stationnement sera limité dans la cour elle-même.

Les projets d'aménagement d'une certaine importance, devront dégager des capacités de stationnement en dehors des cours.

Recommandations concernant l'insertion paysagère des bâtiments :

Les constructions et les clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

La notice décrivant le terrain et présentant le projet dans le permis de construire, doit à cet effet montrer la bonne insertion des constructions envisagées (hauteur des constructions, volumes, plans des espaces verts...).

Il doit être prévu 1,5 m² de garage à vélo bâti par logement collectif.

Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de places à réaliser dans le cadre de la construction d'un équipement, d'un bâtiment recevant du public ou d'une opération d'ensemble d'habitations.

3/ Conception et traitement des aires de stationnement

La surface à prévoir pour le stationnement et le dégagement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les espaces de manœuvre (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées).

Le sol des aires aménagées pour le stationnement doivent recevoir un revêtement perméable (gazon, terre stabilisée, gravier, pavés ou dalles à joint engazonnés...).

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

Au delà de 10 places de stationnement, les espaces de stationnement ne doivent pas être visibles depuis les voies. Ils doivent être réalisés à l'arrière des bâtiments, et dissimulés par des dispositifs paysagers (murets, haies basses ...).

Dans le secteur UAf :

Dans les cours ou anciennes cours de ferme, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra pas excéder 10% de la surface de la cour, en prenant en compte une surface de 12,5 m² par place de stationnement. A ces places s'ajoutent les places nécessaires au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite (en nombre conforme à la réglementation en vigueur).

Au delà de 10 places de stationnement, le stationnement doit être organisé de façon collective sur une aire implantée en dehors de la cour de ferme et accessible dans des conditions ne nuisant pas au voisinage.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

RAPPELS

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, sont admis uniquement les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les plantations devront respecter les indications des schémas d'aménagement.

Une superficie d'au moins 25% de la surface totale du terrain doit être végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.

Tout terrain dont l'espace, libre de toute construction, représente une surface de 300 m² ou plus doit être plantée de deux arbres de moyenne tige. Il s'agira d'arbres fruitiers de variétés rustiques et locales (pommiers, noyers, poiriers...).

Pour les parcelles situées en limite d'urbanisation, le nombre d'arbres de moyenne tige à planter est porté à quatre. Au moins deux sujets doivent être plantés dans une bande de 4 à 7 mètres mesurée à partir de la limite de la parcelle côté extérieur du village. De plus cette limite doit être plantée d'une haie vive d'essences locales.

Les végétaux (arbres et arbustes) seront choisis dans la gamme figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et reproduite en annexe 2 du présent règlement.

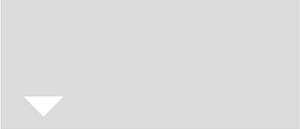
Les végétaux à caractère invasif, indiqués dans la liste figurant en annexe trois du présent règlement sont interdits.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 6 logements et plus, à l'exception de ceux implantés dans le périmètre **OAA**, un terrain collectif d'une superficie d'au moins 15% de la surface totale du terrain support de l'opération, doit être réservé pour les espaces de rencontre et de jeux. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables.

Les piscines doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal limitant leur l'impact visuel, en particulier lorsqu'elles sont couvertes ou entourées d'une clôture de protection.

Les «arbres remarquables» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ne peuvent pas être abattus, sauf pour des raisons sanitaires attestées par l'expertise d'un forestier ou d'un écologue. Dans ce cas, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.

Les «groupements ou formations d'arbres» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme peuvent être modifiés à condition que leur composition et leur pré-



sence paysagère soient respectées. Lorsqu'un sujet doit être supprimé pour permettre une implantation bâtie, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté à proximité immédiate.

Les «masses arborées» repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, peuvent être modifiées quant aux essences ou à l'emplacement des sujets qui les composent, à condition que leur présence végétale, importante dans la perception des silhouettes du village, soit respectée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

1 / Equipements collectifs

Pour les équipements collectifs, le C.O.S. n'est pas réglementé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent uniquement de l'application des articles 1, 6, 7, 8, 9 et 13.

2/ Habitations et autres destinations

a. Pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m² :

Le C.O.S. est au maximum égal à 0.8

b. Pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :

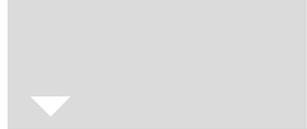
Le C.O.S. est au maximum égal à 1.

**COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES**

ZONE UB

Juillet 2012



PRÉALABLE

Ce règlement concerne tous les actes de la construction et de l'aménagement du territoire. Il vise en particulier à maîtriser l'évolution des éléments qui ont un impact sur la perception des paysages identitaires de la commune.

L'espace public :

Bien que le règlement n'ait pas pour objet de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public, il s'attache à ce que les éléments qui le délimitent (constructions, clôtures) contribuent par leur nature et leur implantation à améliorer sa lisibilité et ses qualités paysagères.

Le bâti :

Par leur implantation, leurs caractéristiques, leurs dimensions, les constructions contribuent à conforter et à préserver l'identité des paysages bâtis et naturels de la commune. Dans ce sens, le texte réglemente les éléments de l'espace privé qui ont un impact sur la perception de l'espace public

Ce règlement s'attachera donc à préserver les caractéristiques du village en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions.

La capacité des nouvelles constructions à s'intégrer, à respecter et à valoriser un environnement urbain et paysager existant, constituent l'un des enjeux essentiels du PLU, qui permettra à la commune de Rully de poursuivre à la fois son évolution et la mise en valeur de son territoire.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** rassemble les secteurs urbanisés de densité intermédiaire à faible.

Il s'agit d'un tissu semi-continu ou discontinu, dans lequel l'implantation du bâti varie, allant de l'alignement strict à des retraits ponctuels.

Le tissu bâti se distingue également par un parcellaire de tailles très diversifiées, qui permet une certaine mixité d'occupation.

L'âge du bâti varie également de façon importante. Un bâti ancien (des XVIII^e et XIX^e siècles) fortement recomposé, côtoie des constructions de la seconde partie du XX^e siècle, souvent construites en retrait de l'alignement.

Le matériau de construction majoritaire est la pierre, mais de nombreuses façades sont enduites et certaines utilisent la brique.

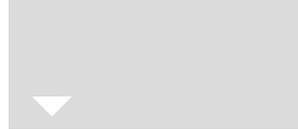
Les hauteurs sur rue sont variables mais correspondent le plus souvent à R+combles ou à R+1.

Il résulte de ces caractéristiques, un paysage construit moins homogène qu'au centre-bourg avec cependant une plus forte présence végétale. Les murs de clôture, souvent anciens et moins élevés qu'au centre, prennent souvent le relais du bâti et assurent une certaine continuité sur la rue.

Cette zone accueille en majorité des constructions d'habitation et leurs annexes. Elle offre cependant une certaine mixité fonctionnelle par la présence d'équipements publics, ainsi que par des bâtiments d'exploitation agricole ou à usage d'activités artisanales. La présence d'anciennes fermes représente également un potentiel de mutation à prendre en considération.

A cet égard, la zone devra continuer à accueillir toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité urbaine du village de Rully et du hameau de Bray, sans en altérer les qualités spatiales et environnementales.

Les espaces urbains de cette zone sont aujourd'hui construits dans leur grande majorité, mais la commune doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations, à des mutations du bâti et à l'amélioration des qualités de l'espace public.



Dans ce but, la densification du tissu, s'effectuera dans le respect des formes existantes et visera à conforter le caractère villageois de la zone.

Le règlement favorisera une certaine mixité en matière d'implantation tout assurant la cohérence des paysages bâtis.

Les trois lotissements situés dans le village de Rully sont également intégrés la zone **UB**, de façon à favoriser leur assimilation progressive au tissu villageois et à créer plus de continuité entre les différents quartiers du village.

Orientation d'aménagement

La zone **UB** est concernée par une orientation d'aménagement repérée sur le document graphique, en application de l'article L.123-1 et de l'article L.123-3-5 du code de l'urbanisme.

L'orientation identifiée sur le plan par le périmètre **OAb** correspond aux espaces sportifs de la commune, qui pourront accueillir de nouveaux équipements publics à caractère sportif et socio-culturel dans le futur.

RAPPELS

Sont soumis à autorisation ou à déclaration : les installations et travaux divers, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (dans les espaces boisés classés), les démolitions, les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les clôtures.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ; le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

* **Terrain** : Le terme de terrain est utilisé pour décrire une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à une même propriété dans la zone ou se situe le projet.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont autorisées.

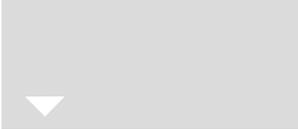
Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement de caravanes.
- Les entrepôts de stockage de tout ordre (véhicules et épaves, palettes, matériel, combustibles), visibles depuis l'espace public, à l'exception des hangars à vocation agricole.
- Les activités industrielles.

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

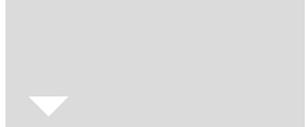
Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les annexes à conditions d'être limités à 30 m² de Surface de plancher au total sur le terrain*.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou de service d'une Surface inférieure à 300m².
- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances auditives ou olfactives pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans des ensembles construits existants.
- Le stockage extérieur de matériel ou de matériaux, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole et qu'ils soient dissimulés par des écrans végétaux.



Sauf application d'une disposition d'alignement ou de servitude d'espaces boisés classés (art. L 130 1 du code de l'urbanisme) il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (pylône, réservoir d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue).

Les transformateurs, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles 6, 7 et 11.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation auront une largeur de chaussée minimum de 4 m.

Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile par terrain*.

Dans les opérations d'ensemble supérieures à 6 habitations, les voies de dessertes doivent se raccorder aux voies existantes au minimum en deux points, afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent comporter une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers et collectes des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique, un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur.

Dans le périmètre couvert par l'orientation d'aménagement OAb, les voiries et les accès doivent respecter les indications du schéma d'aménagement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics ou privés, en respectant leurs caractéristiques.

* **Terrain** : Le terme de terrain est utilisé pour décrire une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à une même propriété dans la zone où se situe le projet.

Cheminements doux

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs,...) doivent être d'une largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent par une gêne pour leurs utilisateurs.

Ils doivent être aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

A cet égard la largeur minimum d'un cheminement doit être de 1.40 m.



RAPPEL

Le décret 93-743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de Janvier 1992, précise les activités, travaux et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

RECOMMANDATION

Des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) sont recommandées, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption ou la rétention de l'eau (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales

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

Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, etc.).

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Réseaux électriques, téléphoniques et télédistribution

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, elles doivent être implantées prioritairement au sol et leur couleur doit être dans le ton du support bâti.

Les éoliennes individuelles ou collectives à un ensemble d'habitations sont interdites.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fixée à 500m² libre de toute construction pour toute construction nouvelle (hors aménagement et extension des constructions existantes) nécessitant un dispositif d'assainissement suivant les dispositions de l'article UB4.

En cas d'habitat groupé et de dispositif de traitement commun à plusieurs habitations, la superficie du terrain doit permettre de réaliser le dispositif adapté au nombre de logements concernés en respectant les règles de dimensionnement et d'éloignement par rapport aux limites séparatives imposées par les normes en vigueur.

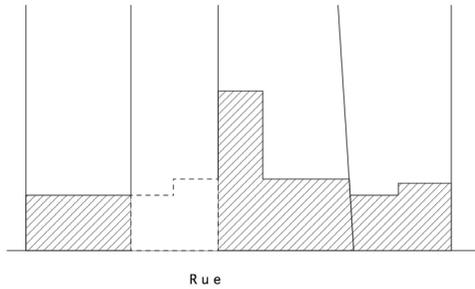
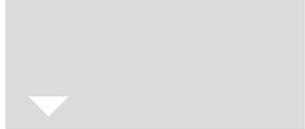


Schéma n°1 : Implantation à l'alignement

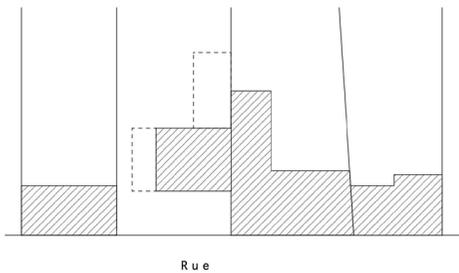


Schéma n°2a : Implantation en retrait

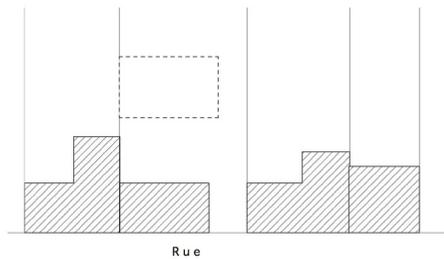


Schéma n°2b : Implantation en retrait

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

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions principales doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

Aucune construction ne peut être implantée au delà d'une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement avec une voie publique ou privée à l'exception des abris de jardin, serres ou vérandas (de surface inférieure à 15 m²) et des piscines non couvertes.

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 6 m comptés à partir du fond des parcelles situées en limite avec la Zone **A**.

Dans la bande de constructibilité, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement (schéma n°1).

- Soit en retrait à condition de respecter l'une des conditions suivantes :

> La construction nouvelle est implantée en continuité de façade ou contigu à une construction existante située sur la même parcelle (schéma 2a).

> Au moins une construction (principale ou annexe) est implantée à l'alignement de la voie publique ou privée, avec un linéaire de façade au moins égal à 4m (schéma 2b).

> Le ou les terrains voisins sont déjà bâtis avec des constructions principales en retrait, alors la construction nouvelle peut être implantée en retrait et doit respecter le même retrait que l'une des deux constructions (schéma 2c). Dans ce cas, le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.

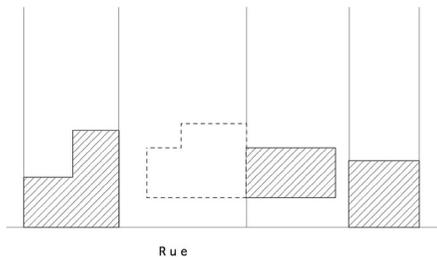


Schéma n°2c : Implantation en retrait

RECOMMANDATIONS

Recommandation concernant l'implantation

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Leur implantation en appui sur un mur de clôture est recommandée.

Recommandations concernant l'orientation des constructions :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

D'autres implantations que celles définies ci-dessus peuvent être admises

Pour mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des monuments historiques.

Dans le périmètre couvert par l'orientation d'aménagement **OAb** les modalités d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doivent respecter le schéma d'aménagement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales ou leurs annexes isolées, à l'exception des abris de jardin de moins de 15 m² et des piscines non couvertes, doivent être implantées de la façon suivante :

- Lorsque la largeur du terrain mesuré à l'alignement est inférieure ou égal à 16 m, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain mesuré à l'alignement est supérieure ou égal à 16 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites ou sur au moins l'une des limites séparatives.

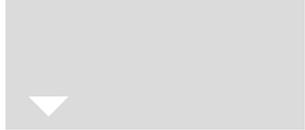
Le retrait par rapport à une limite séparative, doit être au moins égal à 4m.

Cette distance peut être réduite à 3m si le mur ne comporte pas de baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation.

Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m de toute limite.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Règle générale :

La hauteur de toute construction ne peut pas excéder 8,50 m au faîtage.

Dans le cas où le gabarit maximum de hauteur est atteint : les combles éventuels ne pourront accueillir qu'un seul niveau supplémentaire.

2/ Autres dispositions :

D'autres hauteurs que celle qui est définie ci-dessus, peuvent être acceptées, sans pouvoir excéder 2 mètres supplémentaires pour s'harmoniser avec la hauteur des immeubles contigus sur le terrain ou sur un terrain voisin.

Dans ce cas le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.

Pour les constructions à usage agricole la hauteur est limitée à 11 m au faîtage, à condition de respecter les vues représentatives repérées sur les documents graphiques.

Cependant lorsque la construction est située dans le voisinage immédiat d'une ferme située en zone **U Af**, la hauteur pourra être supérieure à 11 m, à condition de ne pas dépasser la hauteur des bâtiments les plus élevés de la ferme.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, «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

DÉFINITION

La hauteur des constructions est la distance séparant tout point du bâtiment au sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries ...

RECOMMANDATIONS

Recommandations concernant les bâtiments et ouvrages techniques

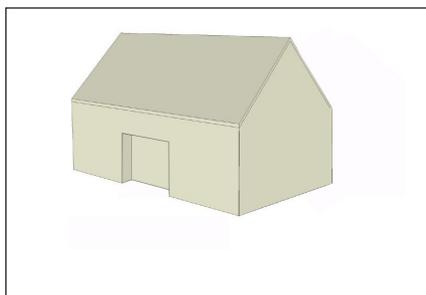
L'objectif d'intégration des constructions dans le paysage urbain et dans le grand paysage concerne particulièrement les ouvrages techniques tels que châteaux d'eaux, postes de transformation électrique, antennes relais de téléphonie mobile. La maîtrise de leur impact paysager devra conduire à limiter leur hauteur.

Recommandations concernant la volumétrie :

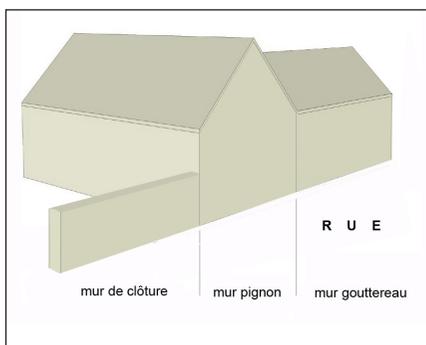
La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en partie sur la simplicité des volumes bâtis.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.



1. Illustration : décaissé en façade



2. Illustration : Mur pignon ou mur gouttereau sur rue

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L.123.1-5-7°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les décaissés en façade sont interdits.
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles. Les structures prenant appui sur des poteaux sont interdites.

Des constructions en «retour» sont autorisées en façade arrière à condition que leur ligne de faîtage soit plus basse que celle de la construction principale.

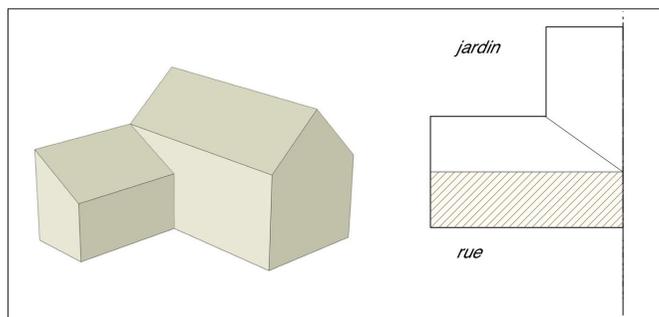
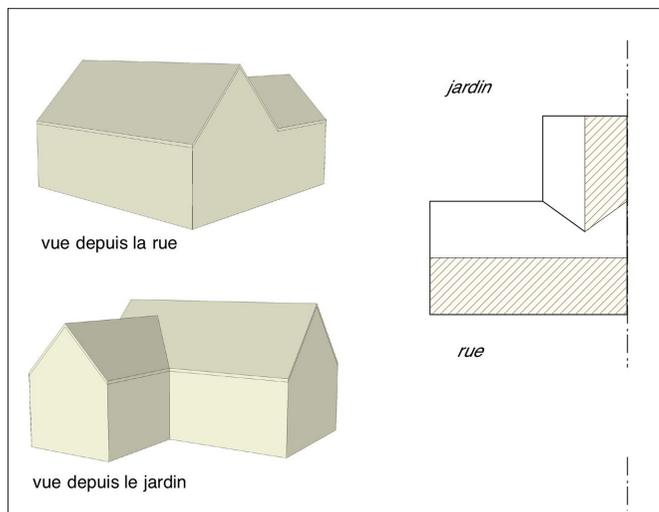
La largeur des pignons des constructions principales et des annexes, ne doit pas excéder 8,60m.

2 / Façades

Composition

Les façades doivent présenter un ordonnancement des ouvertures à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Pour les constructions en maçonnerie se référant à l'architecture traditionnelle régionale, la façade doit être recoupée de subdivisions horizontales données par la corniche, le bandeau d'étage et le soubassement.



3. Deux exemples de constructions en «retour» plus basses et de proportions réduites par rapport à la construction principale.

Les sous-sols doivent être enterrés. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du terrain naturel mesuré avant travaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.

Les vêtements en bois doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arrasés au nu de la maçonnerie,
- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochée (lissé) ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive. Cette teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

3 /Ouvertures

En toiture :

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne doivent pas comporter plus de deux ouvertures. Dans ce cas, une alternance est imposée (1 châssis et une lucarne).

Pour les autres toitures non visibles depuis la rue, à partir de trois ouvertures par séquence de 10 ml de toiture, une alternance du type d'ouverture est imposée.

Les lucarnes peuvent avoir deux pentes (lucarne pendante, dites meunière ou gerbière) ou trois pentes (lucarne dite à la capucine et réalisées en bois).

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture. Côté rue, les châssis de toiture seront de dimension maximum 78 cm x 55 cm.



Chassis à tabatière



Châssis de toiture classique (type velux), encastré dans le plan de toiture avec meneau rapporté.



Plusieurs châssis classiques (type velux) peuvent être juxtaposés



Verrière (fixe)

Recommandations concernant les ouvertures :

Afin de respecter la qualité des paysages bâtis des centres-bourgs de Rully et de Bray reposant en partie sur la simplicité des volumes bâtis, les ouvertures en toiture devront être limitées.

Les verrières sont autorisées, ainsi que la juxtaposition de plusieurs châssis.

Dans ce cas, le nombre de châssis autorisés peut dépasser le nombre imposé aux paragraphes précédents.

En façades :

Le sous-sol ne doit pas prendre de jour ni d'accès visible côté rue.

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Sur la façade de la construction donnant sur la rue qui dessert le terrain :

- Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.
- Les proportions des portes de garages ou portes cochères doivent également être plus hautes que larges, de même que celles des vitrines commerciales qui peuvent être subdivisées par des meneaux verticaux.
- Les vitrages teintés, ou réfléchissants sont interdits.
- Les petits bois doivent être extérieurement visibles.

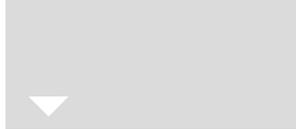
Toutes, ou une partie des règles concernant les proportions des ouvertures en façade et en toiture, pourront ne pas être appliquées dans le cas précis de la réalisation d'un dispositif bio-climatique nécessitant des surfaces vitrées importantes (telles que serre froide, serre chaude, ou mur capteur).

Les linteaux de toutes les ouvertures seront droits et alignés, à l'exception des portes de garages ou des portes cochères.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les motifs à caissons ou pointes de diamant sont interdits).

Les portes d'entrée des habitations doivent être à simple vantail.

En rez-de-chaussée, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.



Définition d'un mur capteur

Un mur capteur est un dispositif de captage solaire constitué d'un vitrage posé devant une paroi en maçonnerie lourde et séparé de celle-ci par une lame d'air de quelques centimètres. Lorsque le rayonnement solaire traverse le vitrage, la masse en arrière de la lame d'air s'échauffe. Cette chaleur migre à travers le mur pour être diffusée par rayonnement vers l'intérieur de l'habitation avec un temps de déphasage calculé.

Réhabilitation de bâti ancien

En ce qui concerne les projets comportant une réhabilitation de bâti ancien, le pétitionnaire est engagé à se référer aux fiches établies par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France.

En étage, les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes (à demi ou en totalité).

Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade.

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites pour les constructions en maçonnerie où revêtues d'un enduit.

Pour ces constructions, les menuiseries extérieures (portes, portes de garage, volets) seront en bois peint. Leur teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

Les linteaux réalisés en bois apparent sont interdits.

4 / Toitures

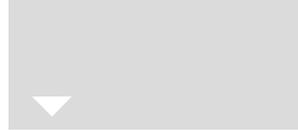
La pente des toitures des constructions principales et de leurs annexes doit être comprise en 35° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont autorisées pour les vérandas, les extensions ou les annexes sous réserve que le corps de bâtiment principal respecte la règle précédente.

Les toitures « à la Mansart », les toitures à quatre pentes, les croupes sont interdites.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira de tuiles plates petit moule (44 à 80 par m²) ou de tuile mécanique sans cote apparente (27 u par m² minimum).
- L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- La végétalisation,
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.



Recommandations concernant les toitures:

La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en sur la simplicité des volumes bâtis et en particulier des toitures, qui sont à double ou simple pente et ne comportent ni croupes, ni saillies et très rarement des lucarnes.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent être intégrés à la construction de telle sorte que leur impact visuel soit limité.

Les matériaux conçus pour une bonne intégration à leur supports sont recommandés : tuiles ou ardoises photovoltaïques, éléments verriers... .

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les panneaux ou petits éléments utilisés, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurants au plan de toiture.
- Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte sombre.

De plus :

- Les toitures comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être réalisées avec un matériau de couverture de teinte sombre.
- Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
- Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
- Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.

5 / Clôtures

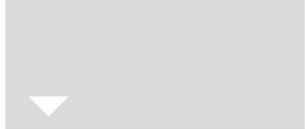
Les clôtures et les portails doivent être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire.

Sont interdites : les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque, les piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou blocs agglomérés de ciment...

Dans l'ensemble de la zone **UB**, toute nouvelle clôture devra avoir une hauteur totale minimum de 1.50 m. Si la clôture située sur une des parcelles mitoyennes a une hauteur légèrement inférieure ou supérieure (jusqu'à -20 ou + 20 cm), la hauteur de la clôture peut se régler intégralement sur celle de la clôture mitoyenne.

Le long des rues principales du village et du hameau, les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit d'un mur plein en moellons de pierre locale (calcaire ou grès), d'une hauteur minimum de 1,50m.
- Soit d'un muret en moellons de pierre calcaire, d'une hauteur de 0,50 m, surmonté :



Recommandations concernant l'insertion paysagère des bâtiments :

Les constructions et les clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

La notice décrivant le terrain et présentant le projet dans le permis de construire, doit à cet effet montrer la bonne insertion des constructions envisagées (hauteur des constructions, volumes, plans des espaces verts...).

Recommandations concernant les clôtures :

La clôture qui appartient au domaine privé est aussi ce qui détermine les limites de l'espace public. Leur réglementation vise à établir une cohérence paysagère des espaces collectifs de la commune.

La configuration de la clôture est aussi fonction de sa localisation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public, là où elle contribue à assurer la continuité du bâti, que sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Pour toute création ou modification de clôture en zone **UB**, il est nécessaire de se référer aux fiches de recommandations architecturales établies par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, concernant les clôtures et les murs

- . soit d'une grille à barreaudage vertical de 1.00 m de haut, doublée ou non d'une haie taillée,
- . soit d'une haie taillée seule.

Les clôtures grillagées ne sont pas autorisées le long des rues principales.

Le long des rues secondaires, des voies de desserte, des sentes, ou des chemins, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) d'une hauteur minimum de 1,20m.
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite d'une hauteur minimum de 1,20m.
- Soit d'un muret en moellons de pierre calcaire, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur de 0,50 m, surmonté :
 - . soit d'une grille à barreaudage vertical de 0.80m de haut, doublée ou non d'une haie taillée,
 - . soit d'un grillage à simple torsion vert ou gris d'une hauteur de 0,80 m minimum doublé d'une haie taillée
 - . soit d'une haie taillée seule.

Les clôtures des limites séparatives peuvent être constituées soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite, ou bien d'un grillage métallique à maille simple torsion de teinte grise ou verte. Ce grillage doit être doublé d'une haie vive, côté intérieur de la propriété.

Lorsque le grillage comporte un soubassement maçonné, la hauteur de ce soubassement ne doit pas excéder 0.10 mètres.

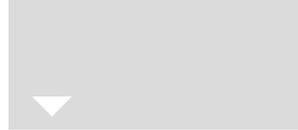
Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Les grilles doivent être peintes dans une teinte choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Les murs contribuant au paysage, repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

Dans l'ensemble de la zone UB, des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront être autorisées

**Rappel :**

Suivant l'article 647 du Code Civil, tout propriétaire a le droit de clore sa propriété.

Néanmoins, la clôture n'est «obligatoire» que dans certains cas précisés au Code Civil.

Une clôture forcée est impossible lorsqu'elle se heurte à une servitude légale ou conventionnelle interdisant l'édification d'une clôture (servitude de vue ou droit de passage par exemple).

dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistants.

Caractéristiques des portails et portillons

Les portails et les portillons doivent être en bois ou en métal, pleins sur au moins un tiers de leur hauteur. La hauteur des portails doit être identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent, sauf lorsque ce mur a une hauteur supérieure à 2.50m. Dans ce cas, la hauteur du portail pourra ne pas excéder 2.50m.

Ils doivent être peints dans une teinte choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement..

Les piliers (ou piles) doivent être réalisés en briques (de teinte rouge orangé) ou en pierre appareillées (moellons ou pierres de taille) de même nature que le mur dans lequel ils s'inscrivent, ou par l'association de ces deux matériaux.

La hauteur des piliers ne pourra pas excéder celle du mur, du portail ou du portillon de plus de 0,30m.

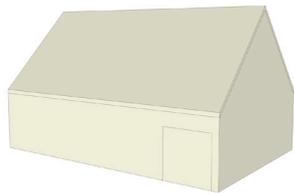
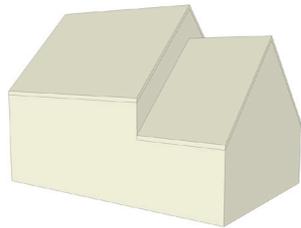
Les boîtes à lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

6/ Annexes et divers

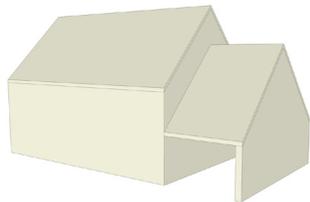
Les garages en sous-sol sont interdits.

Les garages peuvent être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui



Exemples d'implantation des annexes intégrées dans la construction principale



Exemples de charreteries associées à la construction principale

concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1/ Règles générales

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

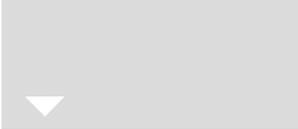
Sauf dispositions particulières définies à l'article suivant, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles,
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la surface, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).

2/ Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

Habitat individuel :

- 
- 2 emplacements par logement (3 emplacements si le logement a une surface supérieure ou égale à 170 m²).

Habitat intermédiaire et collectif :

- 1 place par logement par tranche de 40 m² de surface avec un minimum de 2 places par logement.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.(article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Hôtels, restaurants :

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m² de surface de restaurant

Constructions à usage commercial :

- Commerces ≤ 60 m² : 1 place de stationnement
- Commerces ≥ 60 m² : 1 place de stationnement pour 40 m².

Constructions à usage artisanal :

- bureaux : 1 place pour 50 m².
- Atelier : 1 place pour 100 m².
- Entrepôt : 1 place pour 200 m².

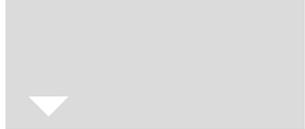
Constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place pour 50 m².

Stationnement des 2 roues :

Il doit être prévu 1,5 m² de garage à vélo bâti par logement collectif.

Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de places à réaliser dans le cadre de la construction d'un équipement, d'un bâtiment recevant du public ou d'une opération d'ensemble d'habitations.



Recommandation concernant le traitement des aires de stationnement :

Les aires aménagées pour le stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction et à leur environnement immédiat.

3/ Conception et traitement des aires de stationnement

La surface à prévoir pour le stationnement et le dégagement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les espaces de manœuvre (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées).

Le sol des aires aménagées pour le stationnement doivent recevoir un revêtement perméable (gazon, terre stabilisée, gravier, pavés ou dalles à joint engazonnés...).

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

Au delà de 10 places de stationnement, les espaces de stationnement ne doivent pas être visibles depuis les voies. Ils doivent être réalisés à l'arrière des bâtiments et dissimulés par des dispositifs paysagers (murets, haies basses ...).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSÉS

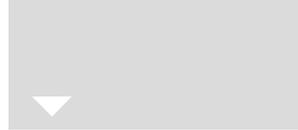
Une superficie d'au moins 25% de la surface totale de la parcelle sera végétalisée en pleine terre et libre de stationnement.

Tout terrain dont l'espace, libre de toute construction, représente une surface de 300 m² ou plus doit être plantée de deux arbres de moyenne tige. Il s'agira d'arbres fruitiers de variétés rustiques et locales (pommiers, noyers, poiriers...).

Les haies séparatives seront réalisées avec des végétaux d'essences locales .

Pour les parcelles situées en limite d'urbanisation, le nombre d'arbres de moyenne tige à planter est porté à quatre. Au moins deux sujets doivent être plantés dans une bande de 4 à 7 mètres mesurée à partir de la limite de la parcelle côté extérieur du village. De plus cette limite doit être plantée d'une haie vive d'essences locales.

Les végétaux (arbres et arbustes) seront choisis dans la gamme figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et reproduite en annexe 2 du présent règlement.



RAPPELS

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont admis uniquement les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les plantations devront respecter les indications des schémas d'aménagement.

Les végétaux à caractère invasif, indiqués dans la liste figurant en annexe trois du présent règlement sont interdits.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 6 logements et plus, à l'exception de ceux implantés dans le périmètre **OAa**, un terrain collectif d'une superficie d'au moins 15% de la surface totale du terrain support de l'opération, doit être réservé pour les espaces de rencontre et de jeux. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables.

Les piscines doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal limitant leur l'impact visuel, en particulier lorsqu'elles sont couvertes ou entourées d'une clôture de protection.

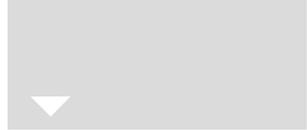
Les arbres remarquables repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être abattus, sauf pour des raisons sanitaires attestées par l'expertise d'un forestier ou d'un écologue. Dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.

Les «groupements ou formations d'arbres» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme peuvent être modifiés à condition que leur composition et leur présence paysagère soient respectées. Lorsqu'un sujet doit être supprimé pour permettre une implantation bâtie, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté à proximité immédiate.

Les «masses arborées» repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, peuvent être modifiées quant aux essences ou à l'emplacement des sujets qui les composent, à condition que leur présence végétale, importante dans la perception des silhouettes du village, soit respectée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).



1 / Equipements collectifs

Pour les équipements collectifs, le C.O.S. n'est pas réglementé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent uniquement de l'application des articles 1, 6, 7, 8, 9 et 13.

2/ Habitations et autres destinations

a. Pour les unités foncières supérieures ou égales à 1000 m² :
Le C.O.S. est au maximum égal à 0.4

b. Pour les unités foncières inférieures à 1 000 m² :
Le C.O.S. est au maximum égal à 0,5.

**COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES**

ZONE 1AU

Juillet 2012

PRÉALABLE

Ce règlement concerne tous les actes de la construction et de l'aménagement du territoire. Il vise en particulier à maîtriser l'évolution des éléments qui ont un impact sur la perception des paysages identitaires de la commune, à la fois dans et hors des espaces bâtis.

L'espace public :

Bien que le règlement n'ait pas pour objet de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public, il s'attache à ce que les éléments qui le délimitent (constructions, clôtures) contribuent par leur nature et leur implantation à améliorer sa lisibilité et ses qualités paysagères.

Le bâti :

Par leur implantation, leurs caractéristiques, leurs dimensions, les constructions contribuent à conforter et à préserver l'identité des paysages bâtis de la commune. Dans ce sens, le texte réglemente les éléments de l'espace privé qui ont un impact sur la perception de l'espace public

Ce règlement s'attachera donc à renforcer le caractère identitaire du village, en préservant ses caractéristiques et en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions.

La capacité des nouvelles constructions à s'intégrer, à respecter et à valoriser un environnement urbain et paysager existant, constituent l'un des enjeux essentiels du PLU, qui permettra à la commune de Rully de poursuivre à la fois son évolution et la mise en valeur de son territoire.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AU** rassemble les secteurs destinés à l'urbanisation future du village.

Secteurs

La zone **1AU** comprend 2 secteurs :

- **IAUa** destiné à de l'habitat.
- **IAUb** correspond au lieu-dit des Flachis, destiné à de l'habitat.

Les nouveaux secteurs d'urbanisation s'insèrent dans un tissu urbain de type «faubourg» qui s'apparente à celui de la zone **UB**. Lequel est caractérisé par un tissu urbain de densité moyenne dans lequel l'implantation du bâti varie, allant de l'alignement strict à des retraits ponctuels.

Le tissu bâti (de la zone UB) se distingue également par un parcellaire de tailles très diversifiées, qui permet une certaine mixité d'occupation.

Les hauteurs sur rue sont variables mais correspondent le plus souvent à R+combles ou à R+1.

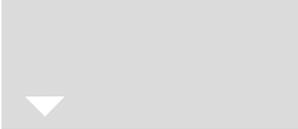
Le paysage construit, moins homogène qu'au centre-bourg est marqué par une plus forte présence végétale. Les murs de clôture, souvent anciens et moins élevés qu'au centre, prennent souvent le relais du bâti et assurent une certaine continuité sur la rue.

Cependant, contrairement aux terrains situés en zone **UB**, ces nouvelles emprises ne présenteront pas de front bâti sur les rues anciennes de village.

Leur particularité est d'être localisés en périphérie du centre ancien de Rully. Leur impact depuis les entrées de village sera donc important. En réponse à une altération des limites villageoises à l'est et au nord-est de Rully, le secteur **IAUb** auront notamment en charge de restaurer une frange urbaine plus cohérente et qui assure une meilleure transition avec l'espace agricole.

La zone **1AU** est destinée à accueillir des constructions d'habitation et leurs annexes.

Les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics sont également admis sous réserve que leurs activités ne génèrent pas de nuisance pour les habitants voisins.



Orientation d'aménagement

La zone **1AU** est concernée par deux orientations d'aménagement repérées sur le document graphique, en application de l'article L.123-1 et de l'article L.123-3-5 du code de l'urbanisme.

Les orientations identifiées sur le plan par les périmètres **OAA et OAd** correspondent à des espaces destinés principalement à accueillir de nouvelles habitations.

RAPPELS

Sont soumis à autorisation ou à déclaration : les installations et travaux divers, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (dans les espaces boisés classés), les démolitions, les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les clôtures.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ; le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdite ou autorisées sous conditions, sont autorisées.

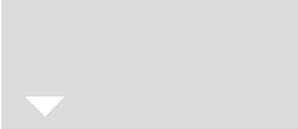
Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement de caravanes.
- Les constructions liées aux activités économiques ou artisanales susceptibles d'entraîner une gêne pour le voisinage.
- Les entrepôts de stockage de tout ordre (véhicules et épaves, palettes, matériel, combustibles), visibles depuis l'espace public, à l'exception des hangars à vocation agricole.
- Les activités industrielles.

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

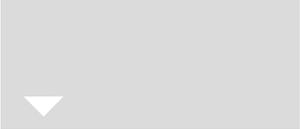
Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitations individuelles, à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma d'ensemble de la zone.
- Les annexes à conditions d'être limités à 30 m² de SHOB au total sur le terrain*.
- Les constructions à usage de bureau, d'activités commerciales ou de service sous réserve que leurs activités de génèrent pas de nuisance auditives ou olfactives pour les habitants voisins.

- 
- Les constructions à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans des ensembles construits existants.
 - Les constructions à usage d'activités économiques ou artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances auditives ou olfactives pour le voisinage.
 - Le stockage extérieur de matériel ou de matériaux, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole et qu'ils soient dissimulés par des écrans végétaux.
 - Les constructions à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les ensembles agricoles construits existants.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou de servitude d'espaces boisés classés (art. L 130 1 du Code de l'Urbanisme) il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (pylône, réservoir d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue).

Les transformateurs, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles 6, 7 et 11.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation auront une largeur de chaussée minimum de 4 m.

Dans les opérations d'ensemble supérieures à 6 habitations, les voies de dessertes doivent se raccorder aux voies existantes au minimum en deux points, afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles doivent comporter une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers et collectes des ordures ménagères) puissent effectuer un demi-tour.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique, un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble doivent prévoir les conditions de maillages piétons/cycles au réseau existant ou futur.

Dans les périmètres correspondant aux orientations d'aménagement **OAa et OAd**, les voiries doivent respecter les indications des schémas d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics ou privés en respectant leurs caractéristiques.

* **Terrain** : Le terme de terrain est utilisé pour décrire une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à une même propriété dans la zone où se situe le projet.

Cheminements doux

Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminements, trottoirs,...) doivent être d'une largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent par une gêne pour leurs utilisateurs.

Ils doivent être aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

A cet égard la largeur minimum d'un cheminement doit être de 1.40 m.

RAPPEL

Le décret 93-743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de Janvier 1992, précise les activités, travaux et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

RECOMMANDATION

Des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) sont recommandées, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption ou la rétention de l'eau (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales

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

Les eaux pluviales pourront être collectées en vue de leur réemploi dans un réservoir prévu à cet effet. Les eaux non collectées ou en débordement de ce réservoir doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, etc.).

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

Réseaux électriques, téléphoniques et télédistribution

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain et s'encastrent dans le bâti.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, elles doivent être implantées prioritairement au sol et leur couleur doit être dans le ton du support bâti.

Les éoliennes individuelles ou collectives à un ensemble d'habitations sont interdites.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m² libre de toute construction pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement suivant les dispositions de l'article 1AU4.

En cas d'habitat groupé et de dispositif de traitement commun à plusieurs habitations, la superficie du terrain doit permettre de réaliser le dispositif adapté au nombre de logements concernés en respectant



les règles de dimensionnement et d'éloignement par rapport aux limites séparatives imposées par les normes en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le périmètre **OAA** (secteur 1AUb), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait.

Dans le périmètre **OAd** (secteur 1AUa), les constructions principales, doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 8 m ou de 12 m conformément aux indications du schéma d'orientation d'aménagement .

Les constructions principales et leurs annexes, lorsqu'elles sont en continuité, doivent présenter un alignement sur la limite avec l'emprise publique ou sur la ligne de retrait imposée, égal au minimum aux deux tiers de leur façade

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une distance de 25 m comptée à partir de l'alignement.

Aucune construction ne pourra être implantée dans une bande de 6 m à compter de la limite entre zone 1AU et zone A.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales et leurs annexes, à l'exception des abris de jardin et piscines, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.

Lorsqu'une annexe est détachée de la construction principale, elle doit être implantée le long de l'une des limites séparatives.

RECOMMANDATIONS

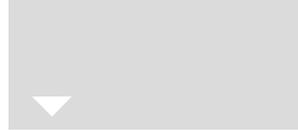
Recommandation concernant l'implantation

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Leur implantation en appui sur un mur de clôture est recommandée.

Recommandations concernant l'orientation des constructions :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



DÉFINITION

La hauteur des constructions est la distance séparant tout point du bâtiment au sol naturel avant travaux.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse,
- le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture (dit chiens assis) dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure la ½ de la largeur de la façade.

RECOMMANDATIONS

Recommandations concernant les bâtiments techniques:

L'objectif d'intégration des constructions dans le paysage urbain et dans le grand paysage concerne particulièrement les ouvrages techniques tels que châteaux d'eaux, postes de transformation EDF, antennes relais de téléphonie mobile. La maîtrise de leur impact paysager devra conduire à limiter leur hauteur.

Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementées.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités artisanales.

ARTICLE 1UAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre **OAa** (secteur IAUb), la hauteur des constructions principales, est limitée à 3,65 m à l'égout du toit.

Dans le périmètre **OAd** (secteur IAUa), la hauteur des constructions principales, est limitée à 3,65 m à l'égout du toit dans certaines parties du secteur et à 4,80 m dans d'autres parties du secteur.

Ces hauteurs sont portées au plan masse du secteur.

Pour les annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est limitée à 3,65 m.

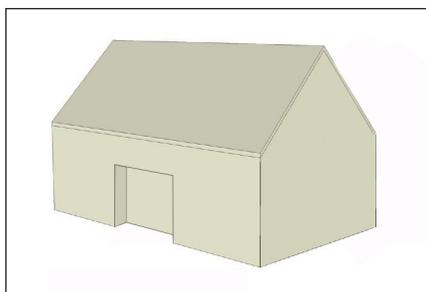
Pour les abris de jardin et les piscines lorsqu'elles sont hors sol ou couvertes la hauteur maximale est limitée à 2,50 m.

Recommandations concernant la volumétrie :

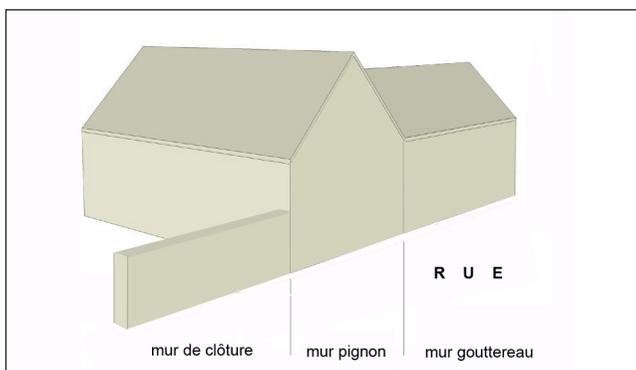
La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en partie sur la simplicité des volumes bâtis.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.



1. Illustration : décaissé en façade (interdit)



2. Illustration : Mur pignon ou mur gouttereau sur rue

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé on 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 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 ». Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre de l'article L.123.1.5-7°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1/ Volumétrie

La construction doit présenter une simplicité de volumes :

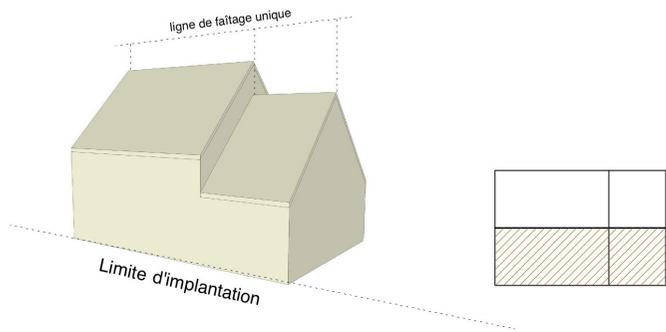
- La façade située côté rue doit présenter, soit un mur pignon (implantation perpendiculaire), soit un mur gouttereau (implantation parallèle à la rue).
- Les décaissés en façade sont interdits.
- Les marquises sont autorisées, sous réserve qu'il s'agisse de simples toitures en consoles. Les structures prenant appui sur des poteaux sont interdites.

Dans le cas d'une implantation parallèle à la rue, les habitations doivent présenter une ligne de faîtage unique en plan.

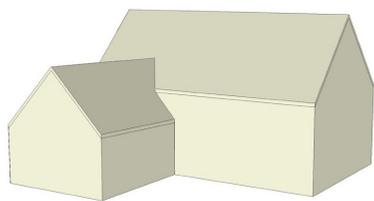
Lorsque la toiture comporte deux altimétries, l'ensemble de la façade côté rue doit être alignée sur la limite d'implantation.

Des constructions en retour sont autorisées en façade arrière sous conditions :

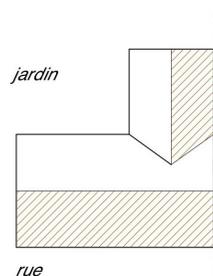
- que la construction s'adosse à la limite séparative sur laquelle s'appuie la construction principale,



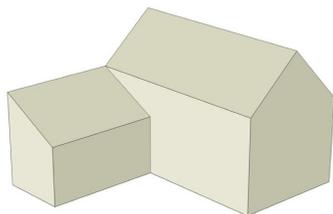
Ligne de faîtage unique en plan et façade côté rue doit être alignée sur la limite d'implantation.



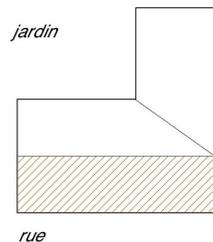
vue depuis le jardin



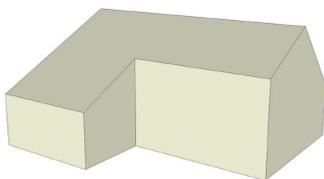
rue



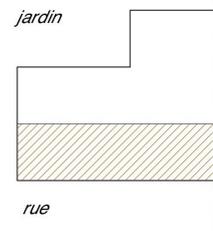
vue depuis le jardin



rue



vue depuis le jardin



rue

Exemples de constructions en «retour» plus basses et de proportions réduites par rapport à la construction principale.

- que la pente de leur toit soit en continuité ou perpendiculaire à celle du toit principal.
- que leur ligne de faîtage soit plus basse que celle de la construction principale.

La largeur des pignons des constructions principales et des annexes ne doit pas excéder 8,60 m.

2/ Façades

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale et une simplicité d'aspect.

Pour les constructions en maçonnerie se référant à une architecture traditionnelle régionale :

- la façade est recoupée de subdivisions horizontales données par la corniche, le bandeau d'étage et le soubassement,
- les combles doivent être à surcroît de 0,80 m minimum.

Ces deux dispositions ne sont pas applicables aux constructions à ossature bois utilisant une vêtture en façade ou aux constructions d'architecture contemporaine visant un épurement formel.

Les sous-sols doivent être de préférence totalement enterrés, et dans tous les cas, le niveau du rez de chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du terrain naturel mesuré au droit de l'entrée de la maison.

La partie du sous-sol émergeant du sol extérieur, doit être traitée à l'identique du reste de la façade.

Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, bloc de béton...) doivent l'être d'enduits lissés ou gratté fin.

La teinte des enduits, peintures, badigeons, doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive. Cette teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et reproduite en annexe 1 du présent règlement.

Recommandations concernant les ouvertures :

Afin de respecter la qualité des paysages bâtis des centres-bourgs de Rully et de Bray reposant en partie sur la simplicité des volumes bâtis, les ouvertures en toiture devront être limitées.



Chassis à tabatière à 2 ou 3 carreaux.



Châssis de toiture classique, encastré dans le plan de toiture avec meneau rapporté

Les linteaux doivent être horizontaux (les linteaux cintrés sont interdits).

Les linteaux réalisés dans d'autres matériaux rendus apparents (bois, métal, pierre, brique...) sont interdits.

En rez de chaussée, les volets battants seront pleins, à barres horizontales sans écharpes ou persiennés dans leur tiers supérieur.

En étage, les volets battants seront pleins à barres horizontales sans écharpes ou persiennés (à demi ou en totalité).

Les volets roulants sur façades vues du domaine public sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade.

3/ Ouvertures

En toiture :

Afin de respecter la qualité des paysages bâtis du village de Rully reposant à la fois sur une certaine mixité et sur la simplicité des volumes bâtis, les ouvertures en toiture devront éviter l'usage d'un seul type d'ouverture de manière répétitive et éviter une répartition trop régulière ou monotone de ces ouvertures.

Les châssis de toiture peuvent être de type «à tabatière» ou à défaut être encastrés dans le plan de toiture.

Côté rue, les châssis de toiture seront de dimension maximum 78 x 55.

Les lucarnes peuvent avoir deux ou trois pentes.

Les toitures orientées vers la rue ou visibles depuis la rue, ne comporteront pas plus de deux ouvertures. Dans ce cas, une alternance est imposée (1 châssis et une lucarne).

Dans le secteur IAUa, pour les toitures orientées côté chemin des Flâchis, à partir de trois ouvertures



Juxtaposition de deux châssis ouvrants.



Verrière (fixe)

Définition d'un mur capteur

Un mur capteur est un dispositif de captage solaire constitué d'un vitrage posé devant une paroi en maçonnerie lourde et séparé de celle-ci par une lame d'air de quelques centimètres. Lorsque le rayonnement solaire traverse le vitrage, la masse en arrière de la lame d'air s'échauffe. Cette chaleur migre à travers le mur pour être diffusée par rayonnement vers l'intérieur de l'habitation avec un temps de déphasage calculé.

en toiture, une alternance du type d'ouverture est imposée.

Les verrières sont autorisées ainsi que la juxtaposition de plusieurs châssis. Dans ce cas, le nombre de châssis autorisés pourra dépasser le nombre imposé aux paragraphes précédents de l'article 4.

Le sous-sol ne prendra pas de jour ni d'accès en façade côté rue.

En façade :

Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers (rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Les baies des parties habitation, doivent être plus hautes que larges.

Les portes de garages doivent être plus hautes que larges, ou à défaut carrées.

Toutes, ou une partie des règles concernant les proportions des ouvertures en façade et en toiture, pourront ne pas être appliquées dans le cas précis de la réalisation d'un dispositif bio-climatique nécessitant des surfaces vitrées importantes (telles que serre froide, serre chaude, ou mur capteur).

Matériaux et couleurs

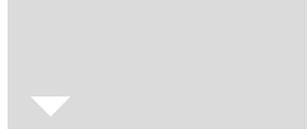
Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdites sur les constructions en maçonnerie ou revêtues d'un enduit.

Les lucarnes à trois pentes seront réalisées en bois.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, portails, portillons) seront en bois peint. Leur teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandation architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et annexée au présent règlement.

Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples (les structures à caissons ou pointes de diamant sont interdites).

La porte d'entrée de l'habitation doit être à simple vantail et à linteau droit.



4/ Toiture

Forme

Dans les périmètres **OAA** et **OAd**, le sens des faîtages lorsqu'il est imposé est indiqué sur les schéma d'aménagement.

D'une façon générale, la pente des toitures des constructions principales et de leurs annexes doit être de 42° sur l'horizontale.

Les toitures terrasse ou à faibles pentes sont autorisées pour les vérandas, les extensions ou les annexes sous réserve que le corps de bâtiment principal respecte la règle précédente.

Les toitures « à la Mansart », sont interdites.

Les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les croupes sont interdites.

Matériaux

Les couvertures de toutes les constructions en maçonnerie doivent être réalisées en tuiles, de teinte rouge, brique, orangé, brune, éventuellement vieillie ou flammée, en cohérence avec les teintes des toitures du village.

Il s'agira de tuile plate petit moule (60 à 80 par m²) ou de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (20 à 22 par m² environ).

Les constructions en bois doivent utiliser des ardoises naturelles ou de synthèse.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux vérandas, qui doivent être couvertes de produits verriers ou de zinc, ni aux panneaux solaires.

Les toitures comportant des panneaux solaires devront être réalisées avec un matériau de couverture de teinte sombre.

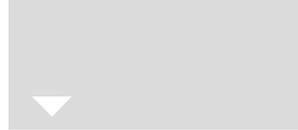
Recommandations concernant les toitures:

La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en sur la simplicité des volumes bâtis et en particulier des toitures, qui sont à double ou simple pente et ne comportent ni croupes, ni saillies et très rarement des lucarnes.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent être intégrés à la construction de telle sorte que leur impact visuel soit limité.

Les matériaux conçus pour une bonne intégration à leur supports sont recommandés : tuiles ou ardoises photovoltaïques, éléments verriers... .



Les tuiles de rive à rabat sont interdites.

Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrure, y compris en ce qui concerne les lucarnes.

Les descentes d'eau pluviales et les gouttières devront être en métal.

Recommandations concernant les clôtures :

La clôture qui appartient au domaine privé est aussi ce qui détermine les limites de l'espace public. Leur réglementation vise à établir une cohérence paysagère des espaces collectifs de la commune.

La configuration de la clôture est aussi fonction de sa localisation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public, là où elle contribue à assurer la continuité du bâti, que sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Pour toute création ou modification de clôture en zone UA, il est nécessaire de se référer aux fiches de recommandations architecturales établies par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, concernant les clôtures et les murs

Enfin il est rappelé que suivant l'article 647 du Code Civil, tout propriétaire a le droit de clore sa propriété. Néanmoins, la clôture n'est «obligatoire» que dans certains cas précisés au Code Civil.

Une clôture forcée est impossible lorsqu'elle se heurte à une servitude légale ou conventionnelle interdisant l'édification d'une clôture (servitude de vue ou droit de passage par exemple).

5/ Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons de pierre calcaire, d'une hauteur de 1,20m (aux emplacements prévus sur le schéma d'aménagement),
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales variées. Dans ce cas, elles seront doublées ou non d'un grillage de teinte grise, d'une hauteur de 1,20m implanté du côté intérieur de la propriété.

Les murs anciens doivent être restaurés ou reconstruits à l'identique sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent être à barreaudage vertical ajouré, en bois, de même hauteur que la clôture.

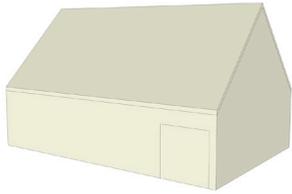
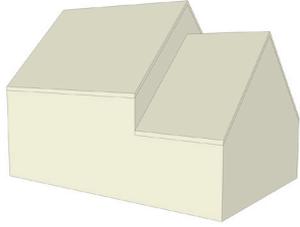
Les boîtes à lettre et coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture ou encastrés dans la façade de la maison lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

Lorsque les limites séparatives sont clôturées, les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte grise. Ce grillage doit alors être doublé d'une haie vive, côté intérieur de la propriété.

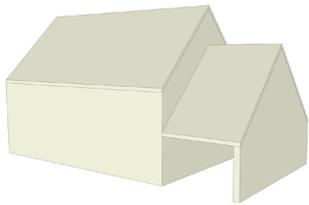
Lorsque le grillage comporte un soubassement maçonné, la hauteur de ce soubassement ne doit pas excéder 0.15 m.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Les murs contribuant au paysage, repérés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme,



Exemples d'implantation des annexes intégrées dans la construction principale



Exemples de charreteries associées à la construction principale

doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Dans l'ensemble de la zone 1AU, des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront être autorisées dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistants.

6/ Annexes et divers

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les garages peuvent être intégrés ou séparés de la construction principale ou réalisés sous forme de charreterie.

Ces annexes, garages, abris, charreteries...doivent respecter les règles des articles précédents en ce qui concerne la volumétrie, les façades, les ouvertures et les toitures.

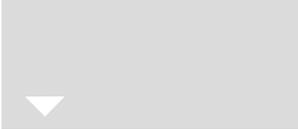
Les abris de jardin en construction légère (bois métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent aussi être intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

Les piscines doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal limitant leur l'impact visuel, en particulier lorsqu'elles sont couvertes ou entourées d'une clôture de protection.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES



1/ Règles générales

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

Sauf dispositions particulières définies à l'article suivant, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles,
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la SHON, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).

2/ Nombre de places de stationnement

Habitat individuel :

- 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété,

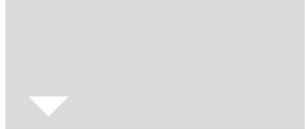
Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Constructions à usage commercial ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de construction.

A ces constructions doivent s'ajouter les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules.

Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de places à réaliser dans le cadre de la construction d'un équipement, d'un bâtiment recevant du public ou d'une opération d'ensemble d'habitations.



Recommandation concernant le traitement des aires de stationnement :

Les aires aménagées pour le stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction et à leur environnement immédiat.

Recommandations concernant l'insertion paysagère des bâtiments :

Les constructions et les clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

La notice décrivant le terrain et présentant le projet dans le permis de construire, doit à cet effet montrer la bonne insertion des constructions envisagées (hauteur des constructions, volumes, plans des espaces verts...).

3/ Conception et traitement des aires de stationnement

La surface à prévoir pour le stationnement et le dégagement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les espaces de manœuvre (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées).

Le sol des aires aménagées pour le stationnement doivent recevoir un revêtement perméable (gazon, terre stabilisée, gravier, pavés ou dalles à joint engazonnés...).

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

Au delà de 10 places de stationnement, les espaces de stationnement ne doivent pas être visibles depuis les voies. Ils doivent être réalisés à l'arrière des bâtiments et dissimulés par des dispositifs paysagers (murets, haies basses ...).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSÉS

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Au minimum 2 arbres de moyenne tige doivent être plantés sur chaque parcelle. Il s'agira de préférence d'arbres fruitiers de variété rustiques et locales (pommiers, noyers, poiriers...).

Les haies séparatives seront réalisées avec des végétaux d'essences locales .

Pour les parcelles situées en limite d'urbanisation, le nombre d'arbres de moyenne tige à planter est porté à 4. Au moins 2 sujets doivent être plantés dans une bande de 4 à 12 m mesurée à partir de la

RAPPELS

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, sont admis uniquement les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les plantations devront respecter les indications des schémas d'aménagement.

limite de la parcelle côté extérieur du village et figurant aux schémas d'orientation d'aménagement. De plus cette limite doit être plantée d'une haie vive.

Les végétaux (arbres et arbustes) seront choisis dans la gamme figurant dans les « fiches de recommandation architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexée au présent règlement.

Les «arbres remarquables» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, ne peuvent pas être abattus, sauf pour des raisons sanitaires attestées par l'expertise d'un forestier ou d'un écologue. Dans ce cas, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.

Les «groupements ou formations d'arbres» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme peuvent être modifiés à condition que leur composition et leur présence paysagère soient respectées. Lorsqu'un sujet doit être supprimé pour permettre une implantation bâtie, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté à proximité immédiate.

Les «masses arborées» repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, peuvent être modifiées quant aux essences ou à l'emplacement des sujets qui les composent, à condition que leur présence végétale, importante dans la perception des silhouettes du village, soit respectée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

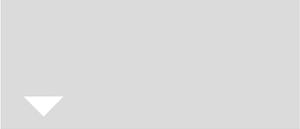
Pour les habitations, le COS est fixé à 0,40. Il peut être porté à 0,50 pour les constructions à usage de commerce ou de bureau.

**COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES**

ZONE 2AU

Juillet 2012



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone

La zone **2AU** rassemble les secteurs destinés à l'urbanisation future du village.

La zone **2AU** comprend 2 secteurs (**2AUa et 2AUb**) destinés aux extensions future du village de Rully, dont le COS est égal à 0 et qui pourront être urbanisés après modification du PLU.

Les nouveaux secteurs d'urbanisation s'insèrent en continuité d'un tissu urbain de type «faubourg» appartenant à la zone **UB**. Lequel est caractérisé par une densité moyenne et par des implantations semi-continues le long des rues.

Les nouvelles emprises ne présenteront pas de front bâti sur les rues anciennes de village. Leur particularité est d'être localisés en périphérie du centre ancien de Rully. Leur impact depuis les entrées de village sera donc important. En réponse à une altération des limites villageoises à l'est et au nord-est de Rully, les secteurs **2AUa et 2AUb** auront notamment en charge de restaurer une frange urbaine plus cohérente et qui assure une meilleure transition avec l'espace agricole.

La zone **2AU** est destinée à accueillir des constructions d'habitation et leurs annexes. Les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics sont également admis sous réserve que leurs activités ne génèrent pas de nuisance pour les habitants voisins.

Orientation d'aménagement

La zone **2AU** est concernée par une orientation d'aménagement (**OAe**) repérée sur le document graphique, en application de l'article L.123-1 et de l'article L.123-3-5 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de chaque secteur de la zone ne pourra se réaliser qu'après une procédure de de modification du P.L.U.

Les conditions de l'occupation du sol ne sont pas réglementées.

Le C.O.S est égal à 0.

COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Juillet 2012

PRÉALABLE

Ce règlement concerne tous les actes de la construction et de l'aménagement du territoire. Il vise en particulier à maîtriser l'évolution des éléments qui ont un impact sur la perception des paysages identitaires de la commune.

L'espace public :

Bien que le règlement n'ait pas pour objet de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public, il s'attache à ce que les éléments qui le délimitent (constructions, clôtures) contribuent par leur nature et leur implantation à améliorer sa lisibilité et ses qualités paysagères.

Le bâti :

Par leur implantation, leurs caractéristiques, leurs dimensions, les constructions contribuent à conforter et à préserver l'identité des paysages bâtis et naturels de la commune. Dans ce sens, le texte réglemente les éléments de l'espace privé qui ont un impact sur la perception de l'espace public

Ce règlement s'attachera donc à préserver les caractéristiques du village en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions.

La capacité des nouvelles constructions à s'intégrer, à respecter et à valoriser un environnement urbain et paysager existant, constituent l'un des enjeux essentiels du PLU, qui permettra à la commune de Rully de poursuivre à la fois son évolution et la mise en valeur de son territoire.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à préserver et à protéger en raison du potentiel agromique, biologique ou économique des terres agricoles, mais également de leurs qualités paysagères et environnementales. Cela concerne les terres cultivées ou faisant parties intégrantes de l'activité agricole.

Cette zone sera donc réservée, en priorité, aux pratiques, installations et constructions liées à l'activité agricole. Toutes les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de ces pratiques devront être prises, en vue d'une pérennisation à très long terme.

La liste des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial n'étant pas établie, le changement de destination de ces bâtiments est interdit dans la zone.

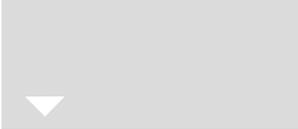
Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Compte tenu de l'identité fortement rurale et agricole de la commune, il s'agit d'une zone qui pourrait accueillir, dans les années à venir, la délocalisation de bâtiments d'exploitation agricole aujourd'hui situés à l'intérieur du village ou du hameau et ne disposant pas d'accès direct vers les terres cultivées. Ce règlement cherche à encadrer ces délocalisations afin que les nouvelles implantations, tout en répondant aux besoins stricts de l'activité agricole, n'altèrent pas la qualité paysagère et environnementale des franges villageoises.

Secteur

Au sein de la zone A, un secteur **Ai** a été défini. Ce secteur éloigné des parties urbanisées, comprend la ligne de TGV Nord et une ligne à haute tension. Ces deux infrastructures traversent l'est du territoire communal et constituent une frontière tangible qui marque les paysages de l'est de la commune. Ce secteur est également en contact avec la route départementale n° 324 au nord-est.

Ces caractéristiques ainsi que le caractère ouvert des terrains concernés, permettent d'envisager l'implantation d'autres infrastructures notamment liées à la production d'énergie éolienne, dans la mesure où cela ne remet pas en question la vocation agricole de la zone.



La zone **A** comprend également plusieurs espaces repérés comme «espace de transition» en raison de leur intérêt paysager ou environnemental au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont occupés par des jardins potagers, des reliquats de vergers, ou des cultures maraîchères. Dans ces espaces, des constructions et implantations à usage agricole sont autorisés, sous conditions.

Il s'agit, à Rully :

- du lieu dit « derrière la Bretagne » au nord-est de la rue de Chamicy,
- des terres situées en aval du fond de Marly à l'ouest de la place Marcel Geneste (depuis laquelle un cône de vue est également localisé),
- du dispositif des mares localisées à l'entrée sud de Rully et alimentées par le fond de Beaurain,
- des thalwegs qui jouent un rôle important dans la régulation du ruissellement (vallée au Gué, fond de la Ville neuve, fond de Marly, fond de Beaurain).
- des espaces cultivés situés aux abords des voies d'accès par la RD100 (depuis Raray) et par la D582 (depuis Bray) au sud-ouest et par la RD 113 au sud-est, repérées comme des entrées de village remarquables.

Il s'agit, à Bray :

- des espaces cultivés situés au sud du hameau, en bordure de plateau, identifiés comme visuellement sensibles,
- des espaces cultivés situés le long de la route venant de Barbery, repérés comme constituant une entrée de village remarquable.

RAPPELS

Sont soumis à autorisation ou à déclaration : les installations et travaux divers, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (dans les espaces boisés classés), les démolitions, les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les clôtures.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu ; le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

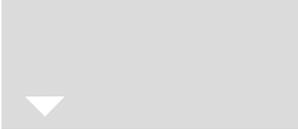
Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions agricoles.
- Les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement de caravanes,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- L'extension de construction à usage d'habitation existante, non considérée comme un logement de fonction d'une exploitation agricole.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à l'autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles et dont l'implantation est justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation, à conditions que :
. par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas pour la commune la réalisation d'équipements publics nouveaux, ou un surcroît important de dépense de fonctionnement des services publics.
- Les constructions ou changement d'affectation de bâtiments agricoles pour un usage d'activité commerciale, de service ou d'activité artisanale, à condition de constituer un prolongement de l'activité agricole (magasin à la ferme, gîte rural, chambre d'hôte ...etc.).



- Les constructions à usage d'habitation (jusqu'à deux logements de fonction maximum par siège d'exploitation) à condition que les deux logements soient inscrits dans le même volume. Chaque logement ne pouvant excéder 180m² de SHON.

La construction d'une habitation n'est autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants. Dans ce cas la construction à usage d'habitation sera localisée à proximité immédiate des bâtiments agricoles afin de former un ensemble cohérent avec ces derniers. Dans le cas où aucun bâtiment ne pré-existe, l'habitation devra être réalisée en cohérence avec les bâtiments techniques, c'est à dire être proche, voire incluse dans le volume des autres constructions,. Elle devra en outre former un ensemble cohérent avec ces derniers, par sa volumétrie, son implantation, ses matériaux de façade et de toiture, les teintes de ces matériaux.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne intégration dans le site par un traitement architectural et paysager approprié,

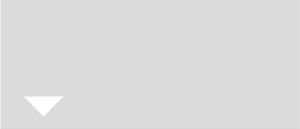
- Les affouillements et exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus,

- Les murs et clôtures liés aux constructions ou occupations autorisées dans la zone A.

- Les piscines liées aux logements des habitations existantes ou autorisées en zone A.

- La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments, régulièrement édifiés, détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés, les éléments repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° et notamment les cônes de vue et les entrées de village, ainsi que les périmètres de protection des points de captage. Exceptionnellement, la reconstruction peut être réalisée sur une autre parcelle plus adaptée aux besoins de l'activité agricole. Dans cette hypothèse, le projet doit respecter les articles A 3 à A 13 du règlement du PLU.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou de servitude d'espaces boisés classés (art. L 130 1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipe-



ments d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (pylône, réservoir d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue).

Les transformateurs, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles 6, 7 et 11.

Dans **le secteur Ai**, les infrastructure liées à la production d'énergies éoliennes sont autorisées dans la mesure où elles ne remettent pas en question la vocation agricole de la zone et où elles sont éloignées d'au moins 700 m de toute habitation.

Dans les «**espaces de transition**» repérés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, seules des implantations à usage agricole sont autorisées, sous réserve d'une prise en compte de leur impact paysager, en termes de matériaux de construction, de couleurs, de plantations et de respect des cônes de vue.

Les plantations à effectuer ne dissimuleront pas les nouvelles constructions, mais constitueront un «accompagnement» réalisé avec des végétaux locaux issus de la liste située en annexe 2 du règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes nationales et routes départementales doivent être limités et des solutions alternatives doivent être privilégiées lorsqu'elles existent.

La voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone doit être commune avec celles des bâtiments de l'exploitation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules automobiles et de service public (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) puissent faire demi-tour.

RAPPEL

Le décret 93-743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de Janvier 1992, précise les activités, travaux et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

RECOMMANDATION

Des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) sont recommandées, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption ou la rétention de l'eau (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics ou privés en respectant leurs caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être assurée par captage, forage ou puits particulier.

Réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales

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

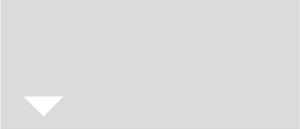
Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, etc.).

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues et fossés.

Les aménagements réalisés – y compris les clôtures - ne doivent pas nuire au libre écoulement des eaux ni modifier les axes et sens d'écoulement.

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un dispositif de prétraitement des eaux pluviales est mis en place par le constructeur.



Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, elles doivent être implantées prioritairement au sol et leur couleur doit être dans le ton du support bâti.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain destiné à accueillir une construction générant des rejets d'eaux usées, doit avoir une surface suffisante pour réaliser un assainissement conforme aux règles en vigueur.

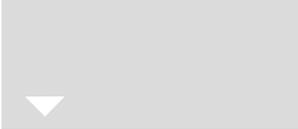
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, chemins ruraux et voies privées ouverts à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des voies ferrées, sauf pour les constructions ou installations qui en dépendent,
- 10 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies routières.

Les accès automobiles (portails) doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



D'autres dispositions peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, les extensions doivent être réalisées dans le prolongement de la construction existante,
- pour les équipements d'infrastructures d'intérêt général,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- soit en limite séparative pour créer une continuité avec la construction voisine existante. Dans ce cas, la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- soit à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de leur hauteur ($l = H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

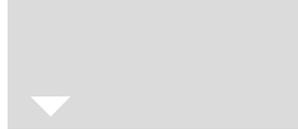
Des règles particulières peuvent être admises concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, abris de poubelles collectives, abris d'attente des transports publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de toute limite.

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

Les constructions doivent respecter la règle suivante :

Dans le cas de la construction d'un ensemble de bâtiments, cet ensemble doit être articulé autour d'une cour desservant également la partie habitation.



DÉFINITION

La hauteur des constructions est la distance séparant tout point du bâtiment au sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries ...

RECOMMANDATIONS

Recommandations concernant les bâtiments et ouvrages techniques

L'objectif d'intégration des constructions dans le paysage urbain et dans le grand paysage concerne particulièrement les ouvrages techniques tels que châteaux d'eaux, postes de transformation EDF, antennes relais de téléphonie mobile. La maîtrise de leur impact paysager devra conduire à limiter leur hauteur.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation, de même que les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², doivent être réalisés en continuité architecturale des constructions à usage d'activités agricoles, ou regroupés dans une construction dont l'emprise au sol sera supérieure ou égale à 100 m².

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions dans la zone A n'est pas réglementée mais doit respecter les cônes de vue et la perception des repères paysager identifiés sur le document graphique.

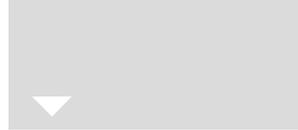
La proximité de tout élément de paysage repéré au plan de zonage pourra justifier une limitation de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé on 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 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 ».

Tous les projets situés à proximité immédiate des éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La proximité de tout élément de paysage repéré au plan de zonage pourra justifier la recherche d'une implantation différente.



Recommandations concernant la volumétrie :

La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en partie sur la simplicité des volumes bâtis.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

Recommandations concernant l'implantation des constructions :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site sur le quel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent démontrer une cohérence par rapport à leur environnement bâti.

Recommandations concernant les façades :

L'utilisation du bois est encouragée tant pour la construction de bâtiments d'activités agricoles que pour les logements les accompagnant lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le bâtiment d'activités.

Excepté lorsque cela est précisé, les prescriptions suivantes sont applicables aux bâtiments d'habitation comme aux bâtiments d'exploitation.

1 / Volumétrie :

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Lorsque la demande concerne la réalisation de plusieurs bâtiments, ou lorsqu'un ou plusieurs bâtiments préexistent sur le même terrain, les différentes constructions doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble cohérente articulée autour d'un espace extérieur commun (cour).

2 / Façades

Les façades doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

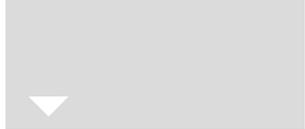
- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,
- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochés (lissés) ou grattés fin.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, bloc de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin ou bien doublé d'un bardage en bois ou en métal.

La teinte des enduits doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive...). Cette teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et annexée au présent règlement.

L'utilisation de bardage en bois est fortement encouragée. Cependant les bardage en métal ou les vêtements en panneaux à base de fibres de ciment sont également autorisés.

Les bardages ou vêtements, doivent avoir une teinte proche de l'environnement naturel (gamme de bruns,



Recommandations concernant la réhabilitation de bâti agricole ancien

Concernant la réhabilitation de bâti agricole ancien, il est recommandé de se référer au cahier de recommandations établi par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France concernant les fermes remarquables.

Pour les petits bâtiments d'exploitation (remises, étables...) la composition de façade peut se référer aux fiches de recommandation architecturale du Parc Naturel Régional concernant les longères et les maisons rurales.

Recommandations concernant la construction de nouveaux bâtiments d'activités agricoles

Le pétitionnaire peut se référer au cahier de recommandations établi par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France concernant la construction de bâtiments agricoles.

gris ou verts). Les teintes claires ou réfléchissantes ne sont pas autorisées. Les bardages en bois naturels (bois naturellement durable sans finition) sont autorisés.

3 / Ouvertures

Toutes les portes doivent présenter des modénatures simples (les structures à caissons ou pointes de diamant sont interdites).

Les linteaux de toutes les ouvertures doivent être droits.

Concernant les bâtiments d'activités agricoles (ou les habitations lorsqu'elles sont incluses dans le volume d'un bâtiment d'exploitation) :

- Les menuiseries doivent être de teinte identique au bardage ou de teinte sombre (brun, gris, vert, noir...).
- Tous les systèmes d'ouverture en toiture doivent être intégrés et discrets.

Concernant les bâtiments d'habitation lorsqu'ils ne sont pas inclus dans un bâtiment d'exploitation :

- Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.
- Les volets battants doivent être pleins à barres horizontales sans écharpes ou persiennés (à demi ou en totalité).
- Les volets roulants sur les façades vues depuis le domaine public, sont autorisés si leur boîtier est encastré et non visible en façade.
- Les lucarnes à trois pentes doivent être réalisées en bois.
- Les menuiseries extérieures en bois lasuré (ou imitant cette matière) sont interdits sur les constructions en maçonnerie où revêtues d'un enduit.

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois peint. Leur teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France.

4 / Toitures :



Recommandations concernant l'insertion paysagère des constructions

Les constructions et les clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité de l'espace public et des silhouettes du village ou du hameau.

La notice décrivant le terrain et présentant le projet dans le permis de construire, doit à cet effet montrer la bonne insertion des constructions envisagées (hauteur des constructions, volumes, plans des espaces verts...).

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes. Dans le cas où une habitation est réalisée en accompagnement d'un bâtiment d'exploitation, les pentes de toiture doivent être cohérentes entre elles. C'est à dire avec des pentes dont la différence n'excède pas 20° sur l'horizontale.

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte rouge, brique, orangé, brune, proche des teintes des toitures du village. Il s'agira de tuiles plates ou de tuile mécanique sans cote apparente.
- L'ardoise naturelle ou de synthèse de teinte noire ou gris foncé.
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda ou une partie éclairante de grande surface.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, les matériaux suivants peuvent également être utilisés :

- Les membranes d'étanchéité végétalisées,
- Le bois,
- Le fibro-ciment qui doit être de teinte sombre (brun, gris foncé ou noir).
- Le bac acier qui doit être de teinte sombre (brun, gris foncé ou noir).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

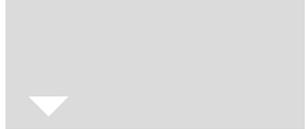
- Les panneaux, quelles que soient leurs dimensions, doivent être affleurants au plan de toiture ou non visibles depuis l'espace public.
- Les matériaux ou produits utilisés, y compris les supports des panneaux, doivent être de teinte noire ou sombre.

5 / Clôtures :

Les clôtures et les portails doivent être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire.

Caractéristiques des clôtures

Sont interdites : les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque, les piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pier-



Recommandations concernant les clôtures :

La clôture qui appartient au domaine privé est aussi ce qui détermine les limites de l'espace public. Leur réglementation vise à établir une cohérence paysagère des espaces collectifs de la commune.

La configuration de la clôture est aussi fonction de sa localisation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public, là où elle contribue à assurer la continuité du bâti, que sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

Enfin il est rappelé que suivant l'article 647 du Code Civil, tout propriétaire a le droit de clore sa propriété. Néanmoins, la clôture n'est «obligatoire» que dans certains cas précisés au Code Civil.

Une clôture forcée est impossible lorsqu'elle se heurte à une servitude légale ou conventionnelle interdisant l'édification d'une clôture (servitude de vue ou droit de passage par exemple).

res, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou blocs agglomérés de ciment...

Dans le cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles doivent être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Les clôtures sur rue ou en limites séparatives doivent être constituées ;

- Soit d'un mur plein en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) montés et rejointoyés au mortier de chaux.
- Soit d'un grillage à maille métallique simple torsion, d'un grillage de type forestier avec poteaux en bois ou en métal, doublés d'une haie vive.
- Soit d'une grille métallique à barreaudage vertical de teinte grise, doublés d'une haie vive.

Les clôtures de type «agricole» sont autorisées.

Elles peuvent être en bois, en métal torsadé galvanisé ou en ruban électrifié.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres de haut.

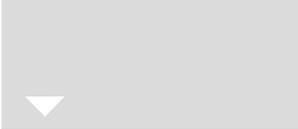
Les végétaux utilisés pour constituer des haies arbustives ou arborescentes, devront obligatoirement être choisis dans la liste figurant dans les fiches de recommandations réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et annexée au présent règlement.

Les résineux à feuillage persistant sont strictement interdits.

Lorsque le grillage ou la grille comporte un soubassement maçonné, la hauteur de ce soubassement ne doit pas excéder 0.10 m

Caractéristiques des portails et portillons

Les portails et portillons doivent être à barreaudage vertical ajouré, en bois ou en métal, de même hauteur que la clôture.



Ils seront peints dans une teinte choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France.

Les boîtes à lettre et coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture.

Éléments de paysage bâtis identifiés

Les murs contribuant au paysage, repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

Dans l'ensemble de la zone A, des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront être autorisées dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistants.

6/ Annexes et divers

Les abris de jardin en construction légère (bois, métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

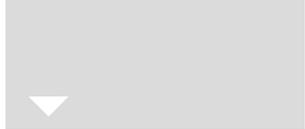
Les piscines doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal limitant leur l'impact visuel, en particulier lorsqu'elles sont couvertes ou entourées d'une clôture de protection.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées, ou à en cas d'impossibilité, faire l'objet d'un traitement paysager.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent être intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1/ Règles générales



Recommandation concernant le traitement des aires de stationnement :

Les aires aménagées pour le stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement immédiat.

Les aires de stationnement et leurs annexes (rampes d'accès, aires de manœuvre, aires de refuges...) doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles,
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la surface, augmentation, de la capacité d'accueil).

2/ Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Constructions à usage d'activité agricole :

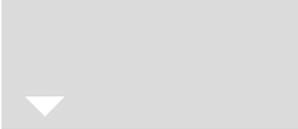
- 4 places de stationnement par établissement.

A ces constructions doivent s'ajouter les espaces réservés pour le stationnement des camions, engins agricoles et divers véhicules.

3/ Conception et traitement des aires de stationnement

Les accès, dégagements et voies de circulation internes des stationnements doivent être conçus et dimensionnés de façon à permettre la manœuvre aisée des véhicules et l'accessibilité effective des places.

La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les espaces de manœuvre (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées).



Le sol des aires aménagées pour le stationnement doivent recevoir un revêtement perméable (gazon, terre stabilisée, gravier, pavés ou dalles à joint engazonnés...).

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres à raison d'un arbre pour trois véhicules.

Au delà de 10 places de stationnement, les espaces de stationnement ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques. Ils doivent être dissimulés par des dispositifs paysagers (murets, plantations ...).

RAPPELS

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L.123.1-5-7°, sont admis uniquement les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, AIRES DES JEUX ET LOISIRS

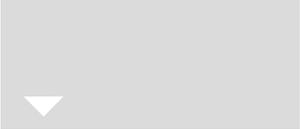
Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

Les dépôts de matériels, ou de matériaux, les citernes de stockage, doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Pour les implantations situées en limite d'urbanisation, l'espace séparant les constructions de l'espace cultivé doit faire l'objet de plantations d'accompagnement comportant au minimum trois arbres de haute tige ou des bandes boisées associant une strate arborée et une strate arbustive, composées d'essences locales.

Les végétaux (arbres et arbustes) seront choisis dans la gamme figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray.

Les « arbres remarquables » repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ne peuvent pas être abattus, sauf pour des raisons sanitaires attestées par l'expertise d'un forestier ou d'un écologue. Dans ce cas, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.



Les «groupements ou formations d'arbres» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme peuvent être modifiés à condition que leur composition et leur présence paysagère soient respectées. Lorsqu'un sujet doit être supprimé pour permettre une implantation bâtie, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté à proximité immédiate.

Les «masses arborées» repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, peuvent être modifiées quant aux essences ou à l'emplacement des sujets qui les composent, à condition que leur présence végétale, importante dans la perception des silhouettes du village, soit respectée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

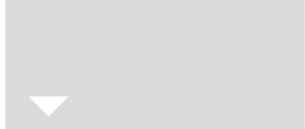
Dans la zone A, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

COMMUNE DE RULLY
PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Juillet 2012



PRÉALABLE

Ce règlement concerne tous les actes de la construction et de l'aménagement du territoire. Il vise en particulier à maîtriser l'évolution des éléments qui ont un impact sur la perception des paysages identitaires de la commune.

L'espace public :

Bien que le règlement n'ait pas pour objet de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public, il s'attache à ce que les éléments qui le délimitent (constructions, clôtures) contribuent par leur nature et leur implantation à améliorer sa lisibilité et ses qualités paysagères.

Le bâti :

Par leur implantation, leurs caractéristiques, leurs dimensions, les constructions contribuent à conforter et à préserver l'identité des paysages bâtis et naturels de la commune. Dans ce sens, le texte réglemente les éléments de l'espace privé qui ont un impact sur la perception de l'espace public

Ce règlement s'attachera donc à préserver les caractéristiques des sites et des paysages du village en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions.

La capacité des nouvelles constructions à s'intégrer, à respecter et à valoriser un environnement urbain et paysager existant, constituent l'un des enjeux essentiels du PLU, qui permettra à la commune de Rully de poursuivre à la fois son évolution et la mise en valeur de son territoire.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

La zone N correspond à une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Il s'agit pour l'essentiel d'espaces naturels, liés à la vallée de l'Aunette, depuis sa source à l'ouest du village de Rully, jusqu'à la limite ouest du territoire communal englobant le prieuré et l'église de Bray, ainsi que les espaces situés au sud du hameau.

La zone N englobe la vallée et ses vallons affluents : le marais de Bray au sud et la vallée au Gué au nord.

Il s'agit d'espaces boisés en ripisylve du ruisseau de l'Aunette et d'espaces de fond de vallée humide ouverts ou semi-fermés (pâtures, marais et peupleraies).

La zone N s'étend également au nord-est de la commune sur l'emprise de la ZNIEFF «Mont Cornon» liée à un biocorridor grande faune.

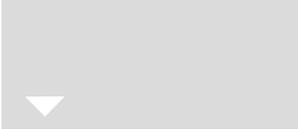
Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre **OAc**, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Ainsi, le présent règlement ne concerne que la transformation sans changement de destination ou l'extension limitée des bâtiments existants ainsi que la reconstruction après sinistre.

Secteurs

La zone N comprend un périmètre **OAc** qui correspond au Prieuré de Bray. Cette ancienne ferme monastique a perdu sa vocation agricole. La majorité des constructions qui composent cet ensemble bâti et paysager remarquable, est aujourd'hui restaurée ou en cours de restauration, dont en particulier la chapelle (classée Monument historique).

La vocation du Prieuré de Bray est de devenir un lieu culturel, d'activités et d'échanges, ouvert à un public extérieur.

Les emplacements où sont autorisées des constructions et les changements d'affectation autorisés dans ce secteur sont précisés dans le schéma d'aménagement attaché au périmètre **OAc**



Les secteurs indicés **Pi, Pr, Pe** correspondent aux périmètres de protection immédiate (pi), rapprochée (pr) et éloignée (pe) du captage d'eau potable soumis à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation des sols.

La zone N comprend également plusieurs espaces cultivés repérés en raisons de leur intérêt paysager ou environnemental au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des espaces ouverts de fond de vallon situés au pieds du hameau de Bray, de part et d'autre de la RD134 le long de l'Aunette.

RAPPELS

Sont soumis à autorisation ou à déclaration : les installations et travaux divers, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (dans les espaces boisés classés), les démolitions, les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les clôtures.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous les véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

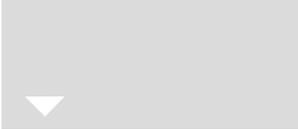
Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions,
- les exploitations de carrières,
- les terrains de camping, caravaning et le stationnement de caravanes,
- les changements de destination des constructions existantes, exceptés ceux prévus dans le périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement **OAc**.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes, ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'entretien des ruisseaux, des sources et à la protection aux risques naturels, à conditions que :
 - . par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépense de fonctionnement des services publics,
 - . la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Les affouillements et exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions autorisées.



- Le stockage extérieur de matériel ou de matériaux, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole et qu'ils soient dissimulés par des écrans végétaux.

- Les murs et clôtures à conditions qu'ils soient liés aux constructions autorisées.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments, régulièrement édifiés, détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés, les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme et notamment les cônes de vue et les entrées de village, ainsi que les périmètres de protection des points de captage. Exceptionnellement, la construction pourra être réalisée sur une autre parcelle. Dans cette hypothèse, le projet devra respecter les articles N 3 à N 13 du règlement du PLU.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou de servitude d'espaces boisés classés (art. L 130 1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (pylône, réservoir d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue).

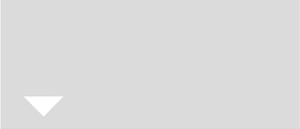
Les transformateurs, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles 6, 7 et 11.

En outre, toute construction ou aménagement dans la zone N, devra faire l'objet d'un traitement architectural et paysager exceptionnellement soigné.

Dans le périmètre OAc :

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions et précisions portées sur le schéma d'aménagement :

- La reconversion des corps de ferme existants, dont la structure traditionnelle est en bon état et correspond à des fonctions diverses : habitation, bureaux, salles de réunion, lieu d'exposition, locaux associatifs, petites activités de services non nuisantes.



- La reconstruction de bâtiments, exclusivement aux emplacements B1 et B2 identifiés sur le document graphique de l'Orientation d'aménagement **OAc** et pour les usages définis dans l'orientation d'aménagement.

- La construction de bâtiments neufs, exclusivement aux emplacements A1 et A2 identifiés sur le document graphique de l'Orientation d'aménagement **OAc** et pour les usages définis dans l'orientation d'aménagement, à l'exclusion de tout logement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

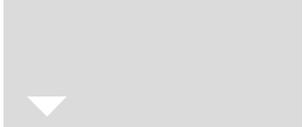
Dans les périmètres couverts par l'orientation particulière d'aménagement **OAc**, les voiries doivent respecter les indications du schéma d'aménagement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics ou privés en respectant leurs caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être assurée par captage, forage ou puits particulier.



RAPPEL

Le décret 93-743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de Janvier 1992, précise les activités, travaux et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

RECOMMANDATION

Des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) sont recommandées, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption ou la rétention de l'eau (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales

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

Après un éventuel stockage, les eaux de toiture et de ruissellement doivent être infiltrées sur le terrain privatif au moyen de dispositifs dimensionnés en fonction de la nature du sol (puits d'infiltration, drains de restitution, etc.).

Les revêtements de sol imperméables devront être limités au strict nécessaire.

Les eaux superficielles devront être diffusées et conduites par des dispositifs favorisant l'infiltration, tels que noues, fossés et drains.

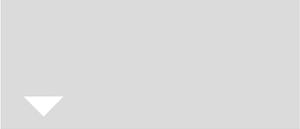
Les aménagements réalisés – y compris les clôtures - ne doivent pas nuire au libre écoulement des eaux ni modifier les axes et sens d'écoulement.

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 Ha, lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc., un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales est mis en place par le constructeur.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, elles doivent être implantées prioritairement au sol et leur couleur doit être dans le ton du support bâti.



ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé pour l'ensemble de la zone N, à l'exception du périmètre OAc dans lequel, seules les indications portées sur le schéma d'alménagement s'appliquent.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

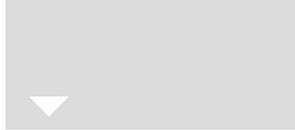
Non réglementé pour l'ensemble de la zone N, à l'exception du périmètre OAc dans lequel, seules les indications portées sur le schéma d'alménagement s'appliquent.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé pour l'ensemble de la zone N, à l'exception du périmètre OAc dans lequel, seules les indications portées sur le schéma d'alménagement-s'appliquent.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.



RECOMMANDATIONS

Recommandations concernant les bâtiments et ouvrages techniques

L'objectif d'intégration des constructions dans le paysage urbain et dans le grand paysage concerne particulièrement les ouvrages techniques tels que châteaux d'eaux, postes de transformation EDF, antennes relais de téléphonie mobile. La maîtrise de leur impact paysager devra conduire à limiter leur hauteur.

Recommandations concernant l'implantation des constructions :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments situés dans le périmètre **OAc**, les hauteurs maximum sont portées sur le schéma d'aménagement du périmètre OAc.

Les constructions inscrites en continuité de bâtiments existants doivent être de hauteur équivalente ou inférieure à ces bâtiments.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé on n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situations, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».

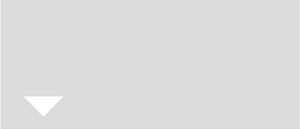
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux situés à proximité immédiate des éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1/ Volumétrie

Lorsque la demande concerne la réalisation de plusieurs bâtiments, ou lorsqu'un ou plusieurs bâtiments préexistent sur le même terrain, les différentes constructions doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble articulée autour d'espaces extérieurs communs.

2/ Façades

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale et une simplicité d'aspect. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, blocs de béton...) doivent l'être d'enduits talochés (lissés) ou grattés fin.



Les murs en moellons de pierre locale (calcaire ou grès) doivent être :

- soit «à pierre vue», montés et rejointoyés au mortier de chaux avec joints arasés au nu de la maçonnerie,
- soit recouverts d'un enduit au mortier de chaux grasse, dressé sur toute la surface du mur avec une finition talochés (lissés) ou grattés fin.

La teinte des enduits doit avoir une tonalité proche de celle du bâti ancien du village : gamme de gris, gris beige, gris brun, ocre, de telle sorte qu'il ne réfléchisse pas la lumière de façon agressive. Cette teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France.

3/ Ouvertures

En toiture :

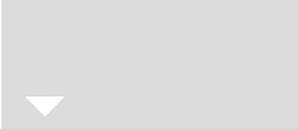
Les ouvertures en toiture (lucarnes ou châssis) sont interdites

En façade :

- Les proportions des ouvertures des parties d'habitation (fenêtres, portes, portes-fenêtres), doivent être plus hautes que larges. En cas de subdivision, les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.
- Les proportions des portes de garages ou portes cochères doivent également être plus hautes que larges.
- Les petits bois doivent être extérieurement visibles.
- Les linteaux de toutes les ouvertures seront droits et alignés à l'exception des portes de garages ou des portes cochères.
- Les portes d'entrée et de garage doivent présenter des modénatures simples.
- Les portes d'entrée des habitations doivent être à simple vantail.

Toutes, ou une partie des règles concernant les ouvertures en façade et en toiture, pourront ne pas être appliquées dans le cas :

- de constructions détachées du bâti existant et particulièrement étudiées du point de vue de leur in-



sersion architecturale et paysagère.

- de la réalisation d'un dispositif bio-climatique nécessitant des surfaces vitrées importantes (telles que serre froide, serre chaude, ou mur capteur).

Les volets battants doivent être pleins, à barres horizontales ou pentures, sans écharpes, ou à persiennes dans leur tiers supérieur.

Les volets roulants sont interdits

Matériaux et couleurs

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois peint. Leur teinte sera choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France.

Les volets, ou portes de grandes dimensions peuvent être réalisés en bois d'essence naturellement durable sans traitement ni finition.

Recommandations concernant les toitures:

La qualité des paysages bâtis de la zone, repose en partie sur la simplicité des volumes bâtis et en particulier des toitures, qui sont généralement à double pente et ne comportent ni retours, ni croupes, ni chassiss ou lucarnes ainsi que très peu de saillies.

Les toitures des constructions neuves devront s'inspirer de cette sobriété.

4/ Toitures :

Sur le bâti ancien réhabilité ou sur les constructions neuves inscrites en continuité du bâti ancien :

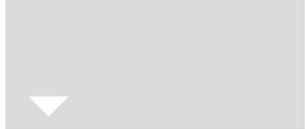
- La pente des toitures des constructions principales et de leurs annexes doit être similaire à celle du bâti pré-existant.
- Les toitures terrasses ou à faibles pentes sont autorisées pour des éléments ponctuels.
- Les toitures « à la Mansart », à quatre pentes, ainsi que les croupes sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tuile, de teinte brune, proche des teintes des toitures du bâti pré-existant. Il s'agira de tuiles plates petit moule (44 à 80 par m²).
- Le zinc naturel ou prépatiné et les produits verriers lorsqu'ils sont utilisés pour couvrir une serre ou une véranda.

De plus :



Recommandations concernant l'insertion paysagère des constructions :

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère de site sur le quel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent démontrer une cohérence par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les constructions et les clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

La notice décrivant le terrain et présentant le projet dans le permis de construire, doit à cet effet montrer la bonne insertion des constructions envisagées (hauteur des constructions, volumes, plans des espaces verts...).

Recommandations concernant les clôtures :

La clôture qui appartient au domaine privé est aussi ce qui détermine les limites de l'espace public. Leur réglementation vise à établir une cohérence paysagère des espaces collectifs de la commune. A cet égard, une certaine simplicité est recherchée.

La configuration de la clôture est aussi fonction de sa localisation. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public, là où elle contribue à assurer la continuité du bâti, que sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

- Les tuiles de rive à rabat sont interdites.
 - Les faîtières des couvertures réalisées en tuiles plates doivent être réalisées avec des tuiles faîtières sans emboîtement, à crêtes et embarrures, y compris en ce qui concerne les lucarnes.
 - Les descentes d'eau pluviales et les gouttières doivent être en métal.
 - Les souches de cheminée devront être réalisées en briques de teinte brun-rouges.
- Les constructions détachées du bâti existant et particulièrement étudiées du point de vue de leur insertion architecturale et paysagère, ne sont pas soumises aux règles précédentes concernant l'aspect extérieur.

5/ Clôtures :

Les clôtures et les portails doivent être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire.

Caractéristiques des clôtures

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur totale du dispositif de clôture doit avoir la même hauteur que les clôtures existantes contiguës.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

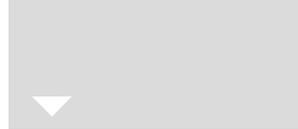
Caractéristiques des portails et portillons

Les portails doivent être de hauteur identique à celle du mur dans lequel ils s'inscrivent ; à l'exception des portails situés entre des murs d'une hauteur supérieure à 3 mètres, dont la hauteur pourra être limitée à 3 mètres.

Les portails doivent être en métal ou en bois peint dans une teinte choisie dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France.

Lorsqu'ils sont réalisés dans une essence de bois naturellement durable, ils peuvent également rester sans traitement ni finition.

Les boîtes à lettre et coffrets techniques doivent être intégrés dans le mur de clôture ou encastrés dans la façade des constructions.



Éléments de paysage bâtis identifiés

Les murs contribuant au paysage, repérés au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

Dans l'ensemble de la zone N, des ouvertures d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront être autorisées dans les murs, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés depuis une voie publique ouverte à la circulation (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire destinée aux piétons pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties de mur subsistants.

6/ Annexes et divers

Les annexes, garages, abris, charreteries... doivent respecter les règles des articles précédents.

Les abris de jardin en construction légère (bois, métal...) doivent être peints dans une teinte de la gamme imposée pour les menuiseries.

Les citernes d'eau, de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Recommandation concernant le traitement des aires de stationnement :

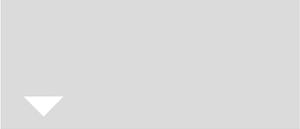
Les aires aménagées pour le stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols et doivent s'intégrer harmonieusement à la construction et à leur environnement immédiat.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1/ Règles générales

Sauf dispositions particulières définies à l'article suivant, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles,
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la surface, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).



Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de places à réaliser dans le cadre de la construction d'un équipement, d'un bâtiment recevant du public ou de la réalisation d'hébergements.

2/ Conception et traitement des aires de stationnement

Les accès, dégagements et voies de circulation internes des stationnements doivent être conçus et dimensionnés de façon à permettre la manœuvre aisée des véhicules et l'accessibilité effective des places.

La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les espaces de manœuvre (30 m² pour les places réservées aux personnes handicapées).

Le sol des aires aménagées pour le stationnement doivent recevoir un revêtement perméable (gazon, terre stabilisée, gravier, pavés ou dalles à joint engazonnés...).

Au delà de 10 places de stationnement régulier, les espaces de stationnement ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Ils seront dissimulés par des dispositifs paysagers (murets, plantations ...).

Le stationnement occasionnel n'est pas soumis à cette règle.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, AIRES DES JEUX ET LOISIRS

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

Les végétaux (arbres et arbustes) seront choisis dans la gamme figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de

RAPPELS

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L.123.1.5-7°, sont admis uniquement les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexée au présent règlement.

Les arbres remarquables repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ne peuvent pas être abattus sauf pour des raisons sanitaires attestées par l'expertise d'un forestier ou d'un écologue. Dans ce cas, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.

Les «groupements ou formations d'arbres» repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme peuvent être modifiés à condition que leur composition et leur présence paysagère soient respectées. Lorsqu'un sujet doit être supprimé pour permettre une implantation bâtie, un arbre de même essence ou d'une essence comparable en terme de développement et d'adaptation au milieu (sol et climat), doit être replanté à proximité immédiate.

Les «masses arborées» repérées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, peuvent être modifiées quant aux essences ou à l'emplacement des sujets qui les composent, à condition que leur présence végétale, importante dans la perception des silhouettes du village, soit respectée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

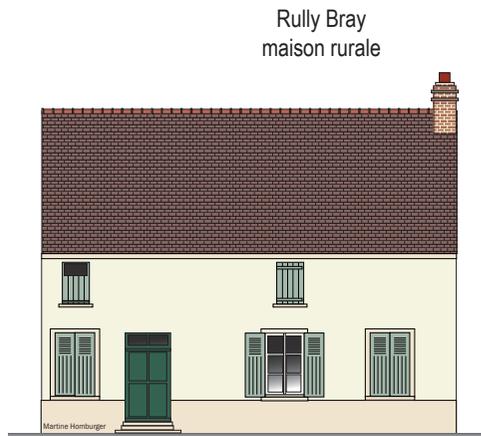
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

En zone N, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13 et de l'observation du schéma d'aménagement.

ANNEXES

Document approuvé le 12 Juillet 2012

ANNEXE 1 : TEINTES A UTILISER POUR FACADES ET MENUISERIES



Extrait des fiches communales Rully Bray
éditées par le Parc Naturel Régional Oise
-Pays de France.
Dessins et nuancier Martine Homburger-
Consultant couleur 2006.

NB. Les références indiquées correspondent
au nuancier des peintures Astral. D'autres fa-
bricants distribuent les mêmes teintes.

ANNEXE 1 : TEINTES A UTILISER POUR FACADES ET MENUISERIES

Nuancier volets et portes



Nuancier façades



ANNEXE 2 : LISTE DES VÉGÉTAUX A UTILISER

Palette végétale imposée

Les végétaux utilisés pour réaliser les haies, ainsi que les plantations d'arbres devront être issus de la palette indiquée ci après :

Arbustes champêtres caducs :

- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Charme commun - en charmille (Carpinus betulus)
- Eglantier commun (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Nerprun cathartique (Rhamnus cathartica)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Viorne mancienne = lantane (Viburnum lantana)

Arbres champêtres caducs :

- Alisier torminal (Sorbus torminalis)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Bouleau pubescent (Betula pubescens)
- Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Châtaignier commun (Castanea sativa)
- Chêne pédonculé (Quercus pedunculata = Q. robur)
- Chêne pubescent (Quercus pubescens)
- Chêne sessile = chêne rouvre (Quercus sessiliflora = Quercus petraea)
- Cormier (Sorbus domestica)

- Erable champêtre (Acer campestre)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Merisier (Prunus avium)
- Noyer commun (Juglans regia)
- Orme champêtre (Ulmus minor = Ulmus campestris)
- Peuplier tremble (Populus tremula)
- Saule blanc (Salix alba)
- Saule des vanniers (Salix viminalis)
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
- Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
- Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)

Arbres des bords d'eau :

- Saule des vanniers ou osier commun (Salix viminalis)
- Saule blanc (Salix alba)
- Saule cendré (Salix cinerea)
- Saule marsault (Salix caprea)
- Peuplier (Populus tremula)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Erable champêtre (Acer campestre)

Arbustes favorables aux insectes « auxiliaires* » :

- Buis commun (Buxus sempervirens)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)
- Saule osier (Salix caprea ; Salix triandra)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Viorne mancienne = lantane (Viburnum lantana)
- Sureau (Sambucus nigra)

Arbustes à fruits et graines pour les oiseaux :

- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Eglantier commun (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Groseiller sanguin (Ribes sanguineum)
- Houx commun (Ilex aquifolium)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène d'Europe (Ligustrum vulgare)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Viorne mancienne = lantane (Viburnum lantana)

Feuillus à feuillage marcescent ** :

- ***Charme commun (Carpinus betulus)
- ***Hêtre (Fagus sylvatica)
- Chêne pédonculé (Quercus pedunculata = Q. robur)
- Chêne sessile (Quercus sessiliflora)

* Les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.

** les arbres à feuillage marcescent gardent leurs feuilles mortes pendant l'hiver.

*** Ces essences peuvent être utilisées en haie taillée.

ANNEXE 2 : LISTE DES VÉGÉTAUX A UTILISER

ARBRES PAR ORDRE DE GRANDEUR

Lors de la création de jardins ou d'espaces publics, le choix de l'espèce se fera en prenant en compte la taille de l'arbre à maturité et la superficie disponible.

Arbres atteignant plus de 20m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, places, très grands jardins...):

- Chêne pédonculé (Quercus pedunculata = Q. robur)
- Chêne sessile = chêne rouvre (Quercus sessiliflora = Q. petrae)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Hêtre commun (Fagus sylvatica)
- Merisier (Prunus avium)
- Noyer d'Amérique (Juglans nigra)
- Peuplier tremble (Populus tremula)
- Platane à feuilles d'érable (Platanus x acerifolia)
- Platane d'Orient (Platanus orientalis)
- Tilleul argenté (Tilia tomentosa)
- Tilleul de Hollande = tilleul commun (Tilia x Europae)

Arbres atteignant 15 à 20m à l'âge adulte (2ème grandeur) pour grands jardins et espaces publics :

- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Erable plane (Acer platanoides)
- Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
- Saule blanc (Salix alba)
- Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
- Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)

Arbres atteignant 10 à 15m à l'âge adulte (3ème grandeur), pour jardins moyens à petits et espaces publics :

- Alisier blanc (Sorbus aria)
- Alisier torminal (Sorbus torminalis)
- Bouleau pubescent (Betula pubescens)

- Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)
- Chêne pubescent (Quercus pubescens)
- Cormier (Sorbus domestica)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Noyer commun (Juglans regia)

Arbres atteignant 5 à 10m à l'état adulte (4ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

- Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
- Saule des vanniers (Salix viminalis)
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Feuillus à feuillage persistant :

- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Houx commun (Ilex aquifolium)
- Buis (Buxus sempervirens)

Plantes pour les bords d'eau :

Les espèces suivantes sont adaptées à la couverture en nappe des rives faiblement inclinées :

- en situation ensoleillée
- Caltha palustris
- Carex pseudocyperus
- Glyceria maxima
- les iris (I. pseudocarus)
- Lysimachia nummularia
- Lythrum salicaria

en situation mi-ombragée et ombragée

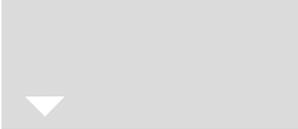
- Carex pendula,
- Couvre-sols :
- Cardamine pratensis
- Euphorbia palustris
- Filipendula ulmaria
- Juncus effusus
- Mentha aquatica

Arbres fruitiers ornementaux :

- Alisier blanc (Sorbus aria)
- Alisier torminal (Sorbus torminalis)
- Cerisier à grappes (Prunus padus)
- Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
- Malus hupehensis (Malus hupehensis)
- Poirier à feuilles de saule (Pyrus salicifolia)
- Pommier à petits fruits (Malus baccata)
- Pommier du Japon (Malus floribunda)
- Pommier odorant (Malus coronaria)
- Prunier myrobolan (Prunus cerasifera)

Arbres de plein vent pour le verger :

- Noyer « Parisienne »
- Poiriers, variétés classiques : Beurre Hardy, Conférence, Curé, Doyenné du Comice, Louise Bonne d'Avranches.
- Pommiers quelques variétés locales : Belle Fille, Bénédicte, Colapuy, Court-pendu gris, Faro, Gros Locard, Reinette Abry.
- Pommiers variétés classiques : Belle de Boskoop, Cox's Orange, Grand Alexandre, Reine des reinettes, Reinette clochard, Reinette de Caux, Reinette grise du Canada, Transparente de Croncels.
- Prunier, variété locale d'Ile-de-France : Reine-Claude tardive de Chambourcy.
- Pruniers, variétés classiques : Mirabelle de Nancy, Reine-Claude d'Oullins, Reine-Claude Dorée, Reine-Claude violette, Quetsche commune.
- Cognassier « Champion »
- Cerisier, variété locale d'Ile-de-France : Montmorency
- Cerisiers, variétés classiques : Anglaise hâtive, Early Rivers, Géant d'Hedelfingen, Hâtif burlat, Napoléon.



ANNEXE 3 : LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES A NE PAS IMPLANTER

Acer negundo Érable négondo
Ailanthus altissima Ailante glanduleux/Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon
Ambrosia artemisiifolia Ambrosie annuelle
Aster lanceolatus Aster lancéolé
Aster novi-belgii Aster de Virginie
Azolla filicuicoides Azolla fausse-filicule/Azolla fausse-fougère
Baccharis halimifolia Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre]
Bambuseae Bambous
Bidens frondosa Bident à fruits noirs/Bident feuillé
Buddleja davidii Buddléie de David/Buddleja du père David/Arbre aux papillons
Cabomba caroliniana Cabomba de Caroline
Cornus alba Cornouiller blanc
Cornus sericea Cornouiller soyeux
Crassula helmsii Orpin de Helms
Egeria densa Egéria dense/Egéria/Elodée dense
Elodea canadensis Elodée du Canada
Elodea nuttallii Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites
Erigeron annuus Vergerette annuelle
Fallopia aubertii Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine
Fallopia japonica Vrillée du Japon/Renouée du Japon
Fallopia sachalinensis Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline
Fallopia x bohemica Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême]
Heracleum mantegazzianum Berce du Caucase
Hydrilla verticillata Hydrille verticillé
Hydrocotyle ranunculoide Hydrocotyle fausse-renoncule
Impatiens balfourii Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour
Impatiens capensis Balsamine du Cap
Impatiens glandulifera Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya
Impatiens parviflora Balsamine à petites fleurs

Lagarosiphon major Lagarosiphon élevé/Grand lagarosiphon/Lagarosiphon/
Elodée à feuilles alternes
Ludwigia grandiflora * Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides * Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide
Lysichiton americanus Lysichite jaune
Mahonia aquifolium Mahonie à feuilles de houx
Myriophyllum aquaticum Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique
Myriophyllum heterophyllum Myriophylle hétérophylle
Oenothera biennis Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]
Paspalum dilatatum Paspale dilaté
Persicaria wallichii Renouée à nombreux épis
Phytolacca americana Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/Teinturier/
Epinard de Cayenne
Prunus serotina Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir
Rhododendron ponticum Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs
Rhus typhina Sumac/Sumac hérissé
Senecio inaequidens Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain
Solidago canadensis Solidage du Canada/Gerbe d'or
Solidago gigantea Solidage glabre
Spiraea alba Spirée blanche/Spirée nord-américaine
Spiraea douglasii Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine
Spiraea xbillardii Spirée nord-américaine
Symphoricarpos albus Symphorine blanche
Symphytum asperum Consoude rude
Xanthium strumarium Lampourde glouteron

* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.