

Commune de

OURSEL - MAISON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du : 24 Juin 2005



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
Arrondissement d'Aménagement Territorial de Beauvais
Pôle Aménagement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS

A) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-26.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement;
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement;
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire;
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

qui restent en vigueur (cf ci-après les dispositions de ces articles);

B) Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux , constructions et installations dans certains cas (articles L 111-7 à L 111-11 , L 123-5 , L 123-6 , ... du Code de l'Urbanisme) .

C) Il peut être opposé un refus sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions et installations à réaliser sur des terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (article L 421-4 du code de l'urbanisme) .

D) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont annexés au dossier de P.L.U. (article L.126-1 du Code de l'urbanisme).

E) Les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu , à titre d'information (articles R 123-11 et R 123.12 du Code de l'urbanisme) :

- Les Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels (inondations , affaissements , éboulements , ...) ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols
- Les Secteurs délimités en zones urbaines, où sont interdites pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un Projet d'Aménagement Global, les constructions ou installations d'une superficie importante (le seuil et la date butoir sont indiqués au plan).
- Les Secteurs où un Plan Masse coté à 3 dimensions définit des règles spéciales

F) Les annexes indiquent à titre d'information et s'il en existe , certains périmètres particuliers tels que :

- les Zones d' Aménagement Concerté (Z.A.C.) ,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (D.P.U.) ,
- les périmètres des secteurs dans lesquels a été approuvé un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ,
- etc ... (articles R 123-13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme

G) Après approbation du Plan Local d'Urbanisme , certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation ; il s'agit notamment :

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);
- des coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques;
- des défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du Code Forestier ; à noter que toutes les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques;

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A) Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zones urbaines (indicatif U) qui peuvent correspondre aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- en zones à urbaniser (indicatif AU) ; y sont classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- en zones agricoles (indicatif A) , comportant les secteurs de la commune , équipés ou non , à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- en zones naturelles et forestières (indicatif N) regroupant les secteurs équipés 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, historique ou écologique , soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones .

B) Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- au titre II pour les zones urbaines ,
- au titre III pour les zones à urbaniser
- au titre IV pour les zones agricoles
- au titre V pour les zones naturelles et forestières

A chaque zone correspond un chapitre où les dispositions sont précisées en quatorze articles (article R 123-9 du Code de l'urbanisme):

- Art. 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites
- Art. 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Art. 3 :** Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public
- Art. 4 :** Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Art. 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles , si dispositif d'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager
- Art. 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art. 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art. 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Art. 9 :** Emprise au sol des constructions
- Art. 10 :** Hauteur maximale des constructions
- Art. 11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Art. 12 :** Obligations en matière d'aires de stationnement
- Art. 13 :** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux & loisirs, plantations
- Art. 14 :** Coefficient d'occupation du sol

- Les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés (documents écrits ou graphiques)
- Les règles peuvent être différentes selon la destination des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière.

- Il peut être prévu des règles particulières applicables aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

A) Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation , à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol)
- la configuration des parcelles) article L 123-1 du Code de l'urbanisme
- le caractère des constructions avoisinantes)

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

ARTICLE 5- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Après approbation du Plan Local d'Urbanisme , la commune peut, par délibération du Conseil Municipal, instituer un Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) , sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser délimitées par le plan (article L 211-1 du Code de l'urbanisme) .

oooooooooooo

CODE DE L'URBANISME

ARTICLES APPLICABLES EN PRESENCE D'UN P.L.U.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Article R111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R111-21

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

oooooooooooo

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone : zone urbanisée où domine le bâti ancien , marquée par la présence de plusieurs corps de ferme .

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

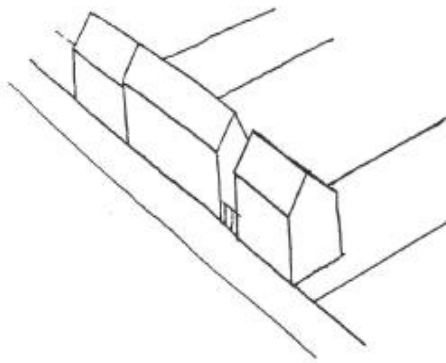
- les constructions et installations destinées aux activités industrielles soumises à risques et à périmètre de protection ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.6.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs des caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13-1° du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à la réglementation prévue à l'article R. 442.2-c du Code de l'Urbanisme ;
- Toute construction implantée à moins de 30 m. des bois , forêts ou parcs , classés comme espaces boisés aux documents graphiques en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Toute construction implantée dans la trame "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" (article L 123.1 - 9° du Code de l'Urbanisme) , à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article 2 .

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

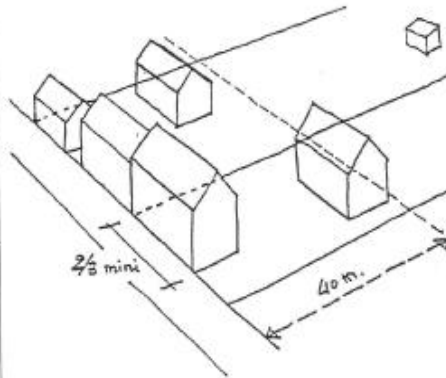
**ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

FIGURES 1 à 5

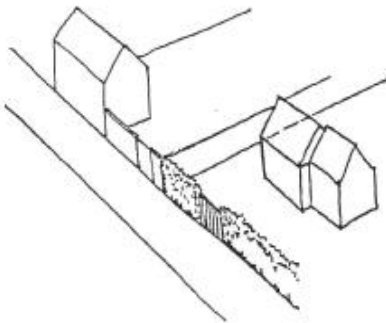
1 - implantation à l'alignement



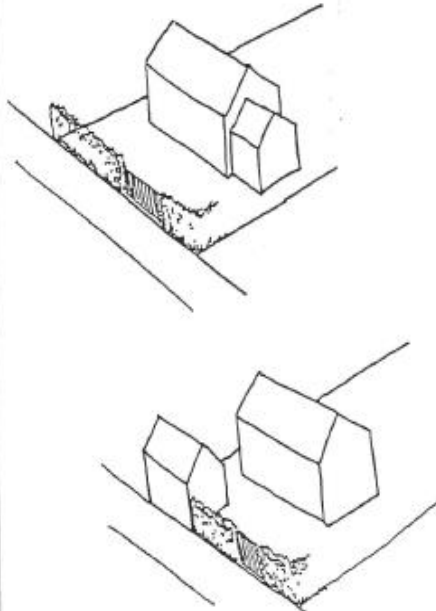
2 - sous certaines conditions, implantation en retrait, mais dans une bande de 40 m.



3 - continuité visuelle



4 et 5 - constructions annexes



- Les groupes de garages individuels à condition qu'ils soient liés à une opération à usage d'habitation
- Les postes de distribution de carburants à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie ;
- l'implantation , la construction , l'aménagement , la modification , la reconstruction , l'exploitation des lieux , établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales , artisanales , industrielles , ...) , culturelles , sportives et /ou de loisirs à condition que leur présence :
 - Prenne en compte l'environnement du site , ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes,
 - Ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ,
 - Soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances avérées et continues occasionnées par le bruit , la poussière , les émanations d'odeurs , la fumée , la circulation , les risques d'incendie et d'explosion " .
- les annexes à usage d'abri de matériel ou d'animaux dans les parties de la zone U figurant aux documents graphiques comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" (article L 123.1 - 9° du Code de l'Urbanisme) sous réserve qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol de 18 m² ;

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Les voies en impasse à créer dont la longueur est supérieure à 40 m. doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;

Toute construction entraînant une nouvelle desserte sur le chemin du tour de ville est interdite , à l'exception de celles destinées aux exploitations agricoles et aux annexes des habitations existantes (abris , ...) ;

L'emprise minimale des voies nouvelles sera de 10 m; au moins la moitié de cette emprise sera réservée aux aménagements paysagers et aux trottoirs de part et d'autre de la chaussée.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU , ELECTRICITE) ; CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau :

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Réseau d'électricité :

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau d'électricité doit être aménagé en souterrain ;

Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place ; toutes dispositions seront prises afin de permettre l'accès au dispositif d'assainissement (gestion du système dans le cadre de la loi sur l'eau)

A cet effet , il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre , d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , et située en aval hydraulique de la construction , pour la mise en place de cet assainissement . Cette surface sera de 250 m² minimum par tranche de S.H.O.N. de 150m² pour les constructions à usage d'habitation .

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées et traitées en cas de besoin si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation , caniveau , fossé , ...) ;

Tout projet doit , conformément aux dispositions du code rural , comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuelles désordres (récupération , traitement , ...)

Les eaux pluviales seront rejetées conformément aux conclusions du schéma d'assainissement

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Non réglementé.

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

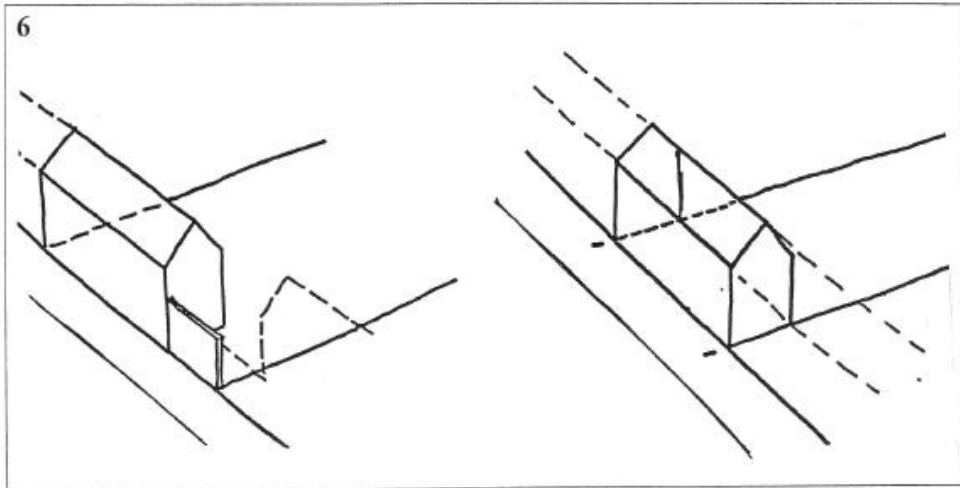
Règle d'implantation figurant au document graphique :

Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément aux règles d'implantation figurant aux documents graphiques (implantation à l'alignement) - *Figure 1* – (cf page suivante) ;

Toutefois , s'il existe déjà des constructions en bon état , implantées à l'alignement sur au moins les deux tiers de la longueur de la façade sur rue , les constructions en recul sont admises - *figure 2* - dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ;

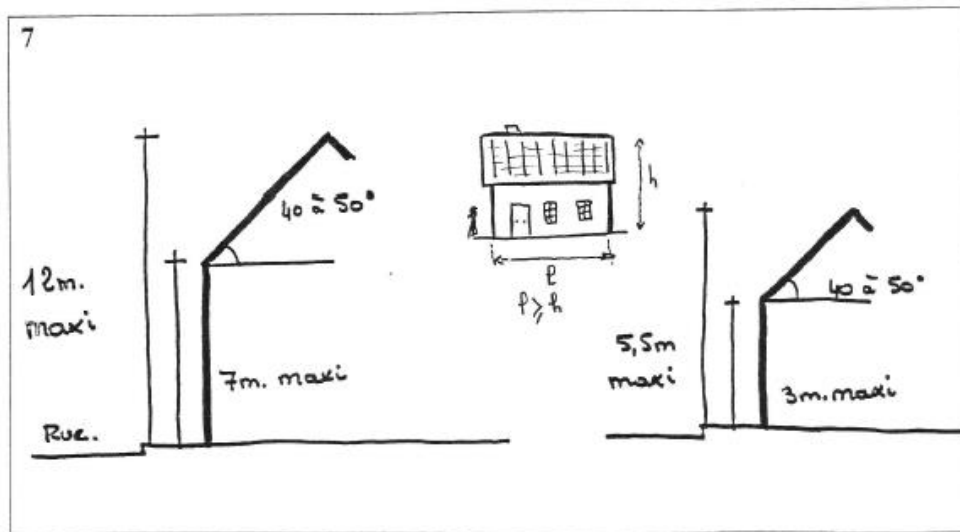
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES :

FIGURE 6



ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

FIGURE 7



En cas de rupture de l'alignement , soit parce que la construction sur rue n'occupe qu'une partie de la largeur du terrain , soit parce qu'il n'existe qu'une construction principale déjà édifiée en retrait , la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par une clôture de préférence ou par une haie selon les prescriptions des articles U 11 et U 13 ci-après - *figure 3* -

Dans ce cas , les constructions annexes seront édifiées , soit dans le prolongement de la construction existante , soit à l'alignement - *figures 4 et 5* - , à l'exception des annexes de très petites dimensions (maximum 18 m² d'emprise au sol) telles que les abris de jardin , pour lesquelles aucune prescription n'est fixée ;

L'extension d'une construction déjà édifiée en recul sera toujours admise ; mais on s'efforcera dans la mesure du possible d'étendre le bâtiment vers l'alignement ;

Dans ce cas , une plus grande liberté est laissée dans la conception de la clôture :

- soit réalisée suivant les principes définis à l'article 11 ,
- soit absence de clôture , si le recul est de faible importance ,
- soit clôture constituée d'un muret surmonté d'une grille , selon les prescriptions de l'article 11 - figure 12 (cf vers Article 11) -

Dans le reste de la zone

En l'absence de règle figurant au document graphique , les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques , soit avec un recul minimum de 5 m. , et dans les deux cas , dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ;

Les dispositions ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif , à usage agricole et aux bâtiments annexes de petite dimension (25 m² maximum d'emprise au sol) qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait , même au delà de la bande de 40 mètres ;

Dans toute la zone :

Les dispositions ci - dessus ne s'appliquent pas en cas :

- de modifications ou surélévations d'une habitation existante ,
- de réhabilitation de bâtiments anciens faisant partie du patrimoine local

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément aux règles d'implantation figurant aux documents graphiques (implantation sur au moins une limite séparative) - *Figure 6* -

En l'absence de règle figurant au document graphique ou d'implantation en retrait des voies et espaces publics , les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives , soit à une distance minimale de 3 m. de ces limites ;

Les dispositions ci - dessus ne s'appliquent pas en cas :

- de modifications , réfections , ou surélévations d'une construction existante ,
- de réhabilitation de bâtiments anciens faisant partie du patrimoine local ,
- d'extensions situées dans le prolongement des constructions existantes , elles mêmes situées à moins de 3 m. des limites séparatives , dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ; si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui , a l'appui de ces baies , serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;

Toutefois , pour la façade la moins ensoleillée , cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade ;

Une distance d'au moins 4 m. peut être imposée entre deux constructions non contiguës ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers , si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Pour les terrains de moins de 600 m² , l'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface totale du terrain . Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir une emprise d'au moins 150 m² , le pourcentage applicable est celui qui permet l'obtention de cette surface minimale .

Pour les terrains de 600 m² et plus , l'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain. Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir une emprise d'au moins 240 m² , le pourcentage applicable est celui qui permet l'obtention de cette surface minimale.

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et aux équipements publics ;

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions neuves implantées à l'alignement ou à proximité immédiate de celui-ci (retrait inférieur à 5 mètres) devront respecter la hauteur et le gabarit des constructions traditionnelles - figure 7 (cf page précédente) - .

Dans ce cas , la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 m. au faîtage (R+1+C). Le rapport de la hauteur au faîtage sur la longueur de façade de la construction doit être inférieur à 1.00 ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant .

Toutefois , pour les bâtiments annexes (dépendances , garages , ...) implantés indépendamment de l'habitation , la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 5,5 mètre au faîtage ;

Un gabarit différent peut être admis , s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de son prolongement suivant les mêmes proportions ;

Pour les constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement (5 mètres ou plus) , la hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation (R+1+C) et à 15 mètres pour les autres constructions ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers , si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

1° - Rappel

Les dispositions de l'article R. 111.21 ci-après restent applicables , indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune . Certaines de ces dispositions sont illustrées en annexes (renvoi aux croquis correspondants) .

"Article R. 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales " .

Ainsi , les constructions nouvelles , aménagées ou restaurées doivent avoir , par leurs dimensions , leur architecture et la nature des matériaux , un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural communal

2° - Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par mesure de protection du patrimoine bâti ;

3° - Dispositions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite ;

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , ...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 3° ci-après ;

Les imitations de matériaux (faux bois , fausses briques , fausse pierres , ...) sont interdites ;

L'emploi de matériaux de synthèse , de fibro-ciment (à l'exception des ardoises) , de tôle est interdit . Toutefois , pour les constructions autres que celles à usage d'habitation implantées en

retrait par rapport à l'alignement certains matériaux d'aspect ou de couleur similaire aux matériaux traditionnels sont admis dans les limites fixées par les alinéas suivants ; dans ce cas , ces constructions devront être masquées au mieux des voies et chemins du tour de ville , par des plantations hautes d'essence locale ;

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux .

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

Les matériaux utilisés pour restaurer un bâtiment existant devront contribuer à l'amélioration du caractère du bâtiment existant ; ils pourront être identiques ou similaires , en texture et en couleur , à ceux qui ont servi pour la construction ;

4° - Matériaux de parement et couleurs

Suivant la nature des matériaux employés , on respectera les prescriptions ci-après :

a - Les briques de terre cuite

Les murs en briques apparentes devront être construits en briques pleines ou en plaquettes ; les couleurs seront choisies parmi les rouge-orangé ou les brun-rouge ; sont exclues les briques jaunes ou beiges et les briques flammées bicolores (jaune à marron) ;

b - Les enduits

Les enduits seront en torchis traditionnel ou en mortier de chaux d'aspect " gratté " .

Toutefois, en cas d'emploi d'enduits autres que le torchis traditionnel , leur couleur sera sélectionnée dans la palette des teintes suivantes :

- Ocre clair
- Ocre orangé
- Ocre jaune
- Rose orangé à "brique"

Cette dernière teinte sera utilisée sur des petites superficies en respectant l'harmonie avec la brique traditionnelle .

c - Le bois

Des façades ou éléments de façades pourront être également "habillés" de planches profilées en clins et posées à recouvrements horizontaux ;

Les bardages en bois seront constitués soit d'un bois imputrescible de type cèdre rouge ("red cedar") , soit du bois du pays carbonylé ou traité au sel de cuivre.

Le pan de bois apparent est admis pour la construction neuve et la restauration des constructions anciennes dès lors que sont respectées les mises en oeuvre locales ;

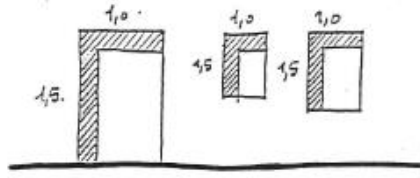
Les pastiches d'autres architectures régionales à pans de bois (ex. Alsace) sont interdits ;

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

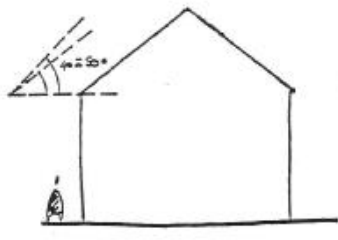
FIGURES

8 à 12

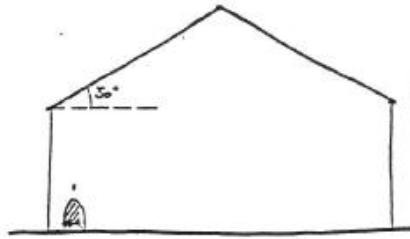
8 - les percements : portes et fenêtres , maxi : 1.0 sur 1.5



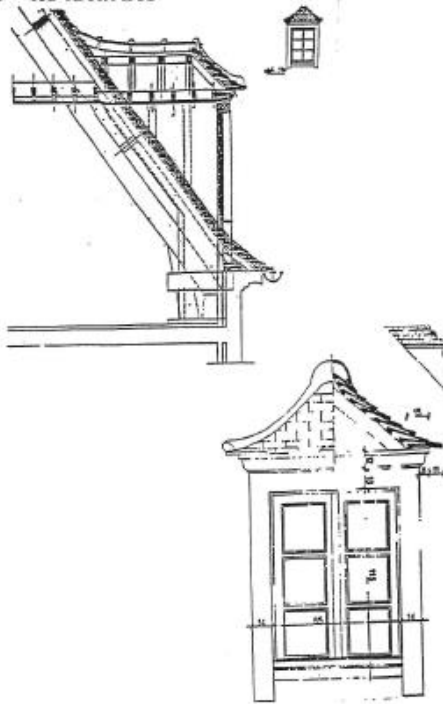
9 - les toitures (volumes des habitations)



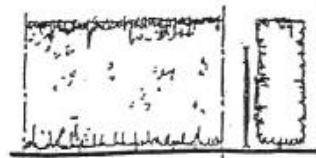
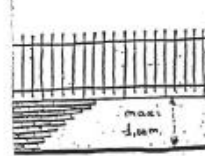
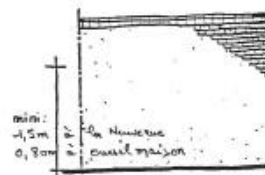
10 - toitures (volumes des autres construct.)



11 - les lucarnes



12 - les clôtures



5° - Percements et menuiseries

Pour les constructions à usage d'habitation , les percements sur voie ou espace public , ou directement visibles de ceux - ci , devront respecter les proportions ci-après - *figure 8* - :

- Pour les portes , portes-fenêtres , et fenêtres : rapport largeur / hauteur : 1 / 1,5 environ
- Pour les portes de garage ou de grange :
 - pour les constructions neuves : Rapport largeur / hauteur : non réglementé ,
 - pour les constructions existantes : toute modification des percements et menuiseries ne peut être admis que si l'harmonie de l'existant est maintenu (dimensions et proportions)

Les fenêtres des pièces principales , visibles de la rue ouvriront à la française avec 3 ou 4 carreaux par vantail selon leurs dimensions ;

Les volets seront soit pleins , en planches verticales avec barres sans écharpe , soit persiennés ;

Les volets roulants ne sont admis que si leur coffre est non visible de l'extérieur et s'ils sont parfaitement intégrés à la façade ;

Les fenêtres , portes , portails et volets seront peints , lasurés ou teintés dans la masse (pas de vernis) et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :

- blanc cassé à gris clair
- gamme des bleus
- gamme des verts
- les bruns rouges
- les ocres

La couleur blanche est autorisée uniquement pour les menuiseries des fenêtres en P.V.C.

6° - Toitures

a - Volumes et implantations

Les toitures des constructions implantées à l'alignement et des constructions à usage d'habitation à l'exception des vérandas , seront à deux pentes comprises entre 40° et 50° - *figure 9* - ;

Toutefois , pour les constructions dont la longueur de façade est supérieure à deux fois la largeur du pignon , les toitures à trois pentes et plus sont admises ,

Les débords de toiture en pignon ne seront admis que s'ils sont proportionnés à la dimension de la toiture avec un maximum de 40 cm. et parallèles au mur pignon ;

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel tels que les bâtiments à usage d'activité agricole ou non , les bâtiments publics , les piscines privées , ... , une pente inférieure est admise avec un minimum de 30° dans la bande des 40 m comptée à partir de l'alignement - *figure 10* - , ce seuil étant abaissé à 20 ° au delà de la bande des 40 m.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à un mur ou à un bâtiment principal , une seule pente de 20° minimum est admise ;

Pour les constructions neuves édifiées à l'alignement , la ligne principale du faîtage sera parallèle à celui-ci ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains d'angle, pour les bâtiments de très petite dimension et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces

dispositions ;

b - Percements

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles à croupe - *figure 11* - ou à fronton
- soit par des baies de toitures contenues dans le plan des versants dites châssis de toit de dimensions maximales 80 cm par 100 cm ; leur nombre ne devra pas excéder 2 par rampant de toiture sur rue ou perpendiculaire à la rue ; la dimension et le nombre des châssis de toit sur rampant de toiture non visible de la rue ne sont pas réglementés ; cependant , ces dernières sont interdites le long de la voie principale (RD 510).

Les relevés de toiture (dits "chiens assis") et les houteaux sont interdits ;

c - Matériaux

Les matériaux de couverture utilisés pour l'ensemble des constructions , à l'exception des vérandas et des bâtiments destinés à l'activité agricole , seront :

- l'ardoise naturelle ou le fibro-ciment noir (la pose losangée est interdite) ,
- la tuile plate petit moule traditionnelle , rouge à brun nuancé ,
- les pannes picardes traditionnelles ,
- la tuile mécanique petit moule (environ 22 au m²) d'aspect plat à côte verticale ronde ,
- les tuiles jumelées en terre cuite rappelant les modèles ci-dessus ;

Pour les autres bâtiments de caractéristiques très différentes , tels que les bâtiments à usage d'activités agricoles , les plaques de tôles métalliques nervurées pourront être utilisées ; dans ce cas , elles seront laquées ou de teinte bleu ardoise ou brun , selon les cas , pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants , elles seront mises en oeuvre conformément aux prescriptions des fabricants avec tous leurs accessoires de pose (faîtières , closoirs , rives , ...) ;

Cependant , toute affectation de l'un de ces bâtiments à usage d'habitation , de loisirs , de bureau , ... , devra entraîner le respect des dispositions précédentes ;

7° - Murs et clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées - *figure 12* - :

- soit par un mur d'une hauteur minimum de 1.50 m. sur La Neuve Rue ou de 0.80 m. minimum sur le hameau de Oursel , édifié tant pour la nature de matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions du 3° ci - dessus ,
- soit par une haie d'une hauteur équivalente doublée éventuellement d'un grillage ,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m. , surmonté d'une grille à barreaudage vertical ;

Les portails seront de conception simple , composés principalement d'éléments verticaux .

8° - Aménagement des abords des constructions :

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

Les stationnements permanents de caravanes , camping-cars , bateaux , remorques , véhicules , ... , devront se faire sur une aire non visible de la rue ou placés sous un abri dont au moins deux murs

seront pleins avec une toiture ;

En cas d'aménagement (lotissements , PC groupés , ...) nécessitant la réalisation de voies nouvelles , l'ensemble des réseaux devra être aménagé en souterrain ;

Les dépendances à usage d'abri de matériel ou d'animaux implantées dans les parties de la zone U figurant aux documents graphiques comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" doivent être masquées au mieux des voies et chemins du tour de ville , par une haie d'essence locale ;

9° - Protection des éléments de paysage :

Les haies , espaces plantés , ... , repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage à protéger , doivent être préservés ; toutefois , une ouverture pouvant aller jusqu'à 5 m. de largeur afin de permettre un accès au terrain peut être pratiquée ;

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;

En particulier , il est exigé sur le terrain , au minimum :

- pour les constructions destinées à l'habitation , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux ou au commerce , 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées à l'artisanat , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver , à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme ;

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les espaces inscrits en « terrains cultivés à protéger » indiqués aux documents graphiques sont inconstructibles sauf dispositions particulières édictées à l'article 2 et doivent conserver la même vocation ;

Les aires de stationnement de plus de 5 places devront être entourées d'une haie ;

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toute construction , le C.O.S. est fixé :

- Pour les terrains de moins de 300 m² de surface , la S.H.O.N. maximale est fixée à 150 m²
- Pour les terrains compris entre 300 et 600 m² , le C.O.S. est fixé à 0,50.
- Pour les terrains compris entre 601 et 1200 m², la S.H.O.N. maximale est fixée à 300 m²
- Pour les terrains de plus de 1200 m² de surface, le C.O.S. est fixé à 0,25

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipement d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.
- aux constructions ou aménagements d'intérêt général, notamment à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

ooo

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Titre III A : zone AU h : Zone destinée principalement à l'habitat

Titre III B : zone AU i : Zone correspondant à « la Belle Assise »

Extrait de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ooo

III A - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU h

Caractère de la zone :

Zone d'extension future destinée principalement à l'habitat . Cette zone se décompose en deux secteurs :
- **Secteur AU h a** : à l'est de la Neuve-Rue
- **Secteur AU h b** : au Sud d'Oursel-Maison

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;

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

Dans toute la zone:

- Les lotissements et ensembles de constructions destinés principalement à l'habitation , à condition de respecter les orientations d'aménagement ;
- Les constructions d'équipements d'intérêt général sous réserve qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers ;

Dans le secteur AU ha uniquement :

Les opérations admises peuvent comporter tout ou partie de constructions destinées aux bureaux , au commerce , à l'artisanat ou aux services publics ou d'intérêt collectif , à condition que leur présence :

- Prenne en compte l'environnement du site , ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes,
- Ne porte pas atteinte à la tranquillité publique ,
- Soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances avérées et continues occasionnées par le bruit , la poussière , les émanations d'odeurs , la fumée , la circulation , les risques d'incendie et d'explosion ".

ARTICLE AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites ;

Les espaces publics devront être conçus et traités en continuité avec la voirie ;

L'emprise minimale des voies nouvelles sera de 10 m; au moins la moitié de cette emprise sera réservée aux aménagements paysagers et aux trottoirs de part et d'autre de la chaussée.

De plus en secteur AUh b :

Tout accès privé pour les véhicules est interdit sur la route de Puits la Vallée

<p style="text-align: center;">ARTICLE AUh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU , ELECTRICITE) ; CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p>
--

Réseau d'eau :

L'alimentation en eau doit être assurée par branchement sur le réseau public ;

Réseau d'électricité :

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau d'électricité doit être aménagé en souterrain ;

Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place ; toutes dispositions seront prises afin de permettre l'accès au dispositif d'assainissement (gestion du système dans le cadre de la loi sur l'eau)

En secteur AU hb , il sera demandé à cet effet , au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre , d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , et située en aval hydraulique de la construction , pour la mise en place de cet assainissement . Cette surface sera de 250 m² minimum par tranche de S.H.O.N. de 150m² pour les constructions à usage d'habitation .

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées et traitées en cas de besoin si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation , caniveau , fossé , ...) ;

Tout projet doit , conformément aux dispositions du code rural , comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuelles désordres (récupération , traitement , ...)

Les eaux pluviales seront rejetées conformément aux conclusions du schéma d'assainissement

<p style="text-align: center;">ARTICLE AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :</p>

Secteur Auh a :

En cas de lotissement, il est exigé que la superficie des terrains constructibles soit en moyenne d'au moins 800 m² sans jamais être pour chacune d'elles inférieure à 600 m² ;

En cas d'opération groupée , la surface minimale du terrain devra être telle que chaque logement dispose en moyenne de 800 m² hors voirie et espaces communs ;

Secteur AUh b :

En cas de lotissement, il est exigé que la superficie des terrains constructibles soit en moyenne d'au moins 1500 m² sans jamais être pour chacune d'elles inférieure à 1200 m² ;

En cas d'opération groupée , la surface minimale du terrain devra être telle que chaque logement dispose en moyenne de 1500 m² hors voirie et espaces communs ;

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs , pylônes , antennes , etc ...)

**ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Secteur AUh a :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'emprise des voies ;

Secteur AUh b :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'emprise des voies internes à l'opération ;

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions ci - dessus ne s'appliquent pas d'une part aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement et d'autre part aux bâtiments annexes de petite dimension (25 m² maximum d'emprise au sol) qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;

**ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade ;

Une distance d'au moins 4 m. peut être imposée entre deux constructions non contiguës ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

ARTICLE AU h 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Secteur AU h a

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain

Secteur AU h b

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

Dans toute la zone

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions auront une hauteur maximum de :

- dans le secteur AUh a : 7 m. à l'égout du toit et 12 m. au faîtage, soit R+1+C. Le rapport de la hauteur au faîtage sur la longueur de façade de la construction doit être inférieur à 1.00

- dans le secteur AUh b : 4 m. à l'égout du toit pris sur une façade et 10 m. au faîtage, soit Rez de Jardin (éventuellement) + Rez de Chaussée + Combles ;

Toutefois, les bâtiments annexes (dépendances, garages, ...) implantés indépendamment de l'habitation auront une hauteur maximale à l'égout du toit limitée à 3 mètres et au faîtage à 5,5 mètres ;

Toutefois, et sans déroger aux dispositions de l'article 11 relatives à la pente des toitures, les constructions annexes avec toiture à une seule pente implantées en adossement sur une limite séparative auront une hauteur maximum de 3,5 m. au faîtage ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

1° - Rappel

Les dispositions de l'article R. 111.21 ci-après restent applicables , indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune . Certaines de ces dispositions sont illustrées en annexes (renvoi aux croquis correspondants) .

"Article R. 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales " .

Ainsi , les constructions nouvelles , aménagées ou restaurées doivent avoir , par leurs dimensions , leur architecture et la nature des matériaux , un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural communal

2° - Dispositions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite ;

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , ...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions du 3° ci-après ;

Les imitations de matériaux (faux bois , fausses briques , fausse pierres , ...) sont interdites

L'emploi de matériaux de synthèse , de fibro-ciment , de tôle est interdit ;

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux .

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

3° - Matériaux de parement et couleurs

Suivant la nature des matériaux employés , on respectera les prescriptions ci-après :

a - Les briques de terre cuite

Les murs en briques apparentes devront être construits en briques pleines ou en plaquettes ; les couleurs seront choisies parmi les rouge-orangé ou les brun-rouge ; sont exclues les briques jaunes ou beiges et les briques flammées bicolores (jaune à marron) ;

b - Les enduits

Les enduits seront en torchis traditionnel ou en mortier de chaux d'aspect " gratté " .

Toutefois, en cas d'emploi d'enduits autres que le torchis traditionnel , leur couleur sera sélectionnée dans la palette des teintes suivantes :

- Ocre clair
- Ocre orangé

- Ocre jaune
- Rose orangé à "brique"

Cette dernière teinte sera utilisée sur des petites superficies en respectant l'harmonie avec la brique traditionnelle .

c - Le bois

Des façades ou éléments de façades pourront être également "habillés" de planches profilées en clin et posées à recouvrements horizontaux ;

Les bardages en bois seront constitués soit d'un bois imputrescible de type cèdre rouge ("red cedar") , soit du bois du pays carbonylé ou traité au sel de cuivre.

Les pastiches d'autres architectures régionales à pans de bois (ex. Alsace) sont interdits ;

4° - Percements et menuiseries

Les percements sur voie ou espace public, devront respecter les proportions ci-après - figure 8 – (cf page 16 bis) :

Pour les portes , portes-fenêtres et fenêtres : rapport largeur / hauteur : 1 / 1,3 environ;

Pour les portes de garage : rapport largeur / hauteur : non réglementé;

Les fenêtres sur rue ouvriront à la française avec 3 ou 4 carreaux par vantail selon leurs dimensions;

Les volets seront soit pleins , en planches verticales avec barres sans écharpe , soit persiennés ;

Les volets roulants ne sont admis que si leur coffre est non visible de l'extérieur et s'ils sont parfaitement intégrés à la façade ;

Les fenêtres , portes , portails et volets seront peints , lasurés ou teintés dans la masse (pas de vernis) et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :

- blanc cassé à gris clair
- gamme des bleus
- gamme des verts
- les bruns rouges
- les ocres

La couleur blanche est autorisée uniquement pour les menuiseries des fenêtres en P.V.C.

5° - Toitures

a - Volumes et implantations

Les toitures des constructions implantées à l'alignement et des constructions à usage d'habitation à l'exception des vérandas , seront à deux pentes comprises entre 40° et 50° - *figure 9 - (cf page 16 bis)* ;

Toutefois , pour les constructions dont la longueur de façade est supérieure à deux fois la largeur du pignon , les toitures à trois pentes et plus sont admises ,

Les débords de toiture en pignon ne seront admis que si leur saillie n'est pas supérieure à la valeur d'une tuile . Les rives seront parallèles au pignon ; les débords obliques sont interdits;

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à un mur ou à un bâtiment principal , une seule pente de 20° minimum est admise ;

b - Percements

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles à croupe - *figure 11 (cf page 16 bis)* - ou à fronton
- soit par des baies de toitures contenues dans le plan des versants dites châssis de toit de dimensions maximales 80 cm par 100 cm ; leur nombre ne devra pas excéder 2 par rampant de toiture sur rue ou perpendiculaire à la rue ;

Les relevés de toiture (dits "chiens assis") et les houteaux sont interdits ;

c - Matériaux

Les matériaux de couverture utilisés pour l'ensemble des constructions , à l'exception des vérandas seront :

- l'ardoise naturelle ou le fibro-ciment noir (la pose losangée est interdite) ,
- la tuile plate petit moule traditionnelle , rouge à brun nuancé ,
- les pannes picardes traditionnelles ,
- la tuile mécanique petit moule (environ 22 au m²) d'aspect plat à côte verticale ronde ,
- les tuiles jumelées en terre cuite rappelant les modèles ci-dessus ;

6° - Murs et clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées - *figure 12 - (cf page 16 bis)* :

- soit par une haie doublée éventuellement d'un grillage ,de teinte verte ou blanche,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m. , surmonté d'une grille à barreaudage vertical , peinte dans les teintes prévues pour les percements et menuiseries (au § 4 précédent) .

Les portails seront de conception simple , composés principalement d'éléments verticaux

Aménagement des abords des constructions :

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

Les stationnements permanents de caravanes , camping-cars , bateaux , remorques , véhicules , ... , devront se faire sur une aire non visible de la rue ou placés sous un abri dont au moins deux murs seront pleins avec une toiture ;

En cas d'aménagement (lotissements , PC groupés , ...) nécessitant la réalisation de voies nouvelles , l'ensemble des réseaux devra être aménagé en souterrain ;

Protection des éléments de paysage :

Les haies , espaces plantés , ... , repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage à protéger , doivent être préservés ; toutefois , une ouverture pouvant aller jusqu'à 5 m. de largeur afin de permettre un accès au terrain peut être pratiquée ;

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;

En particulier , il est exigé sur le terrain , au minimum :

- pour les constructions destinées à l'habitation , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux ou au commerce , 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées à l'artisanat , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver , à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme ;

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; les Thuyas et les Lauriers en plantation d'alignement sont interdits ;

Les plantations précisées dans les orientations d'aménagement devront être respectées ;

Les haies seront constituées d'essences variées mélangées conforme aux traditions des haies champêtres et bocagères de la région ;

Les haies constituées exclusivement d'arbustes à feuillage persistant sont interdites ;

ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toute construction , le C.O.S. est limité à 0.25

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions d'équipement d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.

ooo

III B - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi :

Caractère de la zone : Elle correspond à la zone de Belle Assise , dont une partie a déjà été aménagée avec la procédure de Zone d'Aménagement Concerté .

Cette zone supporte des sites industriels à hauts risques . Des secteurs de danger (Z1 et Z2) ont été définies réglementairement , entraînant des restrictions quant aux possibilités d'y réaliser des aménagements , installations ou constructions (cf. articles 1 et 2)

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article 2 et en particulier :
- le stationnement isolé de caravane et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts sauvages de matériaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- De manière générale , toutes les constructions ou activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation , au fonctionnement et à l'environnement de la zone ;

De plus , dans les secteurs Z1 et Z2 :

Secteur Z1 : c'est la zone la plus proche de la source du risque, où il est primordial de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone ou des activités industrielles sous la responsabilité d'un même exploitant.

En particulier , est interdite la construction ou l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles du même exploitant.

Secteur Z2 : c'est la zone la plus éloignée de la source du risque, où seule une augmentation aussi limitée que possible des personnes, liée à de nouvelles implantations, peut être admise.

En particulier , est interdite :

- la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public, d'immeubles de grande hauteur, d'aires d'accueil du public ou de sport avec construction ou installation d'accueil du public, aires de campings ou de stationnement de caravanes,
- la construction ou l'installation de nouvelles voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour ou de voies ferrées ouvertes à un trafic voyageurs.

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

Rappel :

- L 'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme ;

- Les installations et Travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Tous les travaux sont soumis à autorisation : construction , démolition , y compris murs de briques ou de pierres , mais aussi transformation ou simple modification d'aspect ;

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

- En priorité toutes les activités contribuant à l'amélioration de l'environnement (entreprises de recyclage , de dépollution , de fabrication de nouveaux matériaux , ...)

- Les installations à usage industriel , commercial , artisanal , d'entrepôt à vocation industrielle , commerciale , artisanale et logistique , classées ou non , les constructions à usage de bureaux et de services , à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone , la qualité des sites et des milieux naturels ;

- Les lotissements à vocation d'activités industrielles , artisanales et tertiaires ;

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci - dessus et à condition d'être bien intégrés dans un bâtiment industriel ;

- Les ouvrages environnementaux spécifiques (panneaux solaires , ...) ;

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et les équipements d'intérêt général ; il pourra être fait abstraction pour ces constructions des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 ;

- Les équipements publics ;

- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures

- Les dépôts de combustibles liquides ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement . Leur intégration dans le paysage sera effectuée grâce à la création d'un écran végétal

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures , liés à des garages ou des à des activités , à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances ;

De plus , dans les secteurs Z1 et Z2 :

Secteur Z1 : les constructions, installations et travaux divers, soumis aux règles du code de l'urbanisme, sont interdits à l'exception de ceux définis ci après :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel étant sous la responsabilité du même exploitant;

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de gardiennage et de surveillance, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes ; les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités sans extension et sans changement de destination (aménagement internes, traitements de façade, réfection de

toitures, ...), sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée (sans création de logement supplémentaire) ;

- l'extension d'habitations liée à l'hygiène et au confort (salle d'eau, toilettes, chaudière) sans création de logement supplémentaire

- la construction ou l'extension à l'habitation d'annexes (abri de jardin, garage, ...) sans création de logement supplémentaire.

- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public et qu'ils ne soient pas susceptibles d'être affecté ou d'affecter la sécurité des installations en place (station d'épuration, château d'eau, pylônes, transformateurs, ...).

Secteur Z2 : Dans cette zone, les constructions, installations et travaux divers, soumis aux règles du code de l'urbanisme, sont interdits à l'exception de ceux définis ci après :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone ;

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, ...)

- les constructions ou extensions à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus, implantées sur des terrains sous les conditions suivantes :

- Emprise au sol : 0,05 ;

- Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale de 160 m²,

- Limitées à un seul logement.

- Ces seuils ne sont toutefois pas applicables pour :

- les extensions d'habitations liées à l'hygiène et au confort (salle d'eau, toilettes, chaudière, ...) sans création de logement supplémentaire

- la construction d'annexes à l'habitation (abri de jardin, garage, ...) sans création de logement supplémentaire, à condition, toutefois, que l'emprise au sol de ces constructions n'excède pas 50 % de la surface du bâti existant.

- les ouvrages techniques d'intérêt public (station d'épuration, château d'eau, pylônes, transformateurs, ...) à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;

- les constructions ou l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, hormis l'habitation ;

- les aires de sports ou d'accueil du public à condition qu'elles ne comportent pas de construction ou installation destinée à l'accueil du public.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé dans les conditions prévues par l'article 682 du code civil ;

Les accès voiture et camions doivent être individualisés avec une largeur minimale de 3 m ; pour les voitures et de 7 m. minimum pour les accès camions. Aucun accès ne sera autorisé sans aménagements spécifiques pour son signalement et sa sécurité ;

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre

Voirie :

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier , ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des déchets . des plates – formes spécifiques pour certains matériaux à risques devront être aménagées pour éviter tout risque de contamination des sols ;

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise de 12.50 minimum . La voirie réservée à la circulation automobile doit avoir une largeur de chaussée de 7.00 m. minimum (2 bandes roulanges de 3.50 m. minimum chacune)

Les limites entre l'espace piéton et cycliste et l'espace voiture doivent être clairement marquées . l'emprise de l'espace piéton ne doit pas être au total inférieur à 3 m.

Les intersections de plusieurs voies doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des poids lourds avec remorques , y compris les accès aux terrains recevant un trafic de poids lourds . Une courbure de rayon de 14 m. est à prévoir pour permettre l'évolution des poids lourds .

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale :

- soit une plate forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 22 m. de diamètre) hors les trottoirs , permettant aux poids lourds et aux véhicules des service public de faire aisément demi – tour ;
- soit un dispositif permettant un demi – tour par marche arrière

Les accès privatifs à la R.D. 510 , 930 et à la chaussée Brunehaut sont interdits et devront être réalisés obligatoirement à partir des voies interne à la zone . Une sente piétonne avec l'aire de service d'Hardivillers est à maintenir .

ARTICLE AUi 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :

L'article L 421 5 du code de l'urbanisme s'applique :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés . »

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail , au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression , par raccordement au réseau public de distribution ;

Assainissement :

Sur l'ensemble de la zone , le rejet zéro est obligatoire . L'évacuation , l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail , au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur ;

Dans le cas d'un système d'élimination des eaux usées par rejet dans le sol , la totalité des eaux usées doit être absorbée par un dispositif d'infiltration . Tout trop plein d'eaux usées s'échappant des ouvrages soit par débordement à l'air libre , soit par voie souterraine est interdit ;

En cas d'assainissement autonome , il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre , d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , et située en aval hydraulique de la construction , pour la mise en place de cet assainissement . Cette surface sera de 250 m² minimum par tranche de S.H.O.N. de 150m² pour les constructions à usage d'habitation .

Eaux Pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée conformément aux prescriptions des avant - projets d'assainissement et conformément à la convention individuelle de rejets . les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe . En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant , les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales , et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

Tout projet doit , conformément aux dispositions du code rural , comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuelles désordres (récupération , traitement , ...)

Les eaux pluviales seront rejetées conformément aux conclusions du schéma d'assainissement

Autres réseaux :

Les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain ;

ARTICLE AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Il n'est pas fixé de règle ;

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

Il est fixé les dispositions suivantes :

- un recul minimum de 35 mètres de l'axe de la RD 930 , de la RD 510 et de la Chaussée Brunehaut;
- par rapport à la voie publique de desserte , un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres .

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées à 5 m. minimum des limites séparatives ou de fonds de terrain , sauf prescriptions plus contraignantes découlant de l'article 6 ;

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

Dans le cas de constructions non accolées , une distance au moins égale à 5 m. est imposée entre les constructions ;

Entre deux constructions non jointives , quelles qu'en soient la nature et l'importance , un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions , ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie . Cet espacement ne peut pas être inférieur à 5 m.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Remarque : pour le calcul des prospects , la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et , jusqu'au faîtage de la toiture dans le cas de toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures - terrasses ;

La hauteur ne doit pas excéder 20 m (ouvrages techniques et de superstructure compris)

Des dépassements ponctuels , limités à 20 % de la hauteur et à 20 % de la surface bâtie , pourront être autorisés sous réserve de leur intégration à l'environnement ;

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

Les dispositions de l'article R 111 21 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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

Volume et terrassements :

Les constructions nouvelles , les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement . Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal , une unité d'aspect architectural . Le fractionnement des volumes est recommandé, notamment pour les bâtiments de logistique ;

Seuls les terrassements permettant de diminuer l'impact visuel des constructions sont admis ;

Toitures :

Matériaux de couverture :

L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisée pour les bâtiments à usage d'activités , les équipements publics et les bâtiments annexes . L'emploi du zinc , du cuivre et de l'inox plombé est autorisé ;

Façades , matériaux , ouvertures en façades:

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades , y compris celles des annexes . Toutefois , les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux ;

Matériaux des façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses , parpaings d'aggloméré , etc ...) est interdit ;

L'emploi en façade , de bardages métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée) est autorisée pour les bâtiments à usage d'activités , les équipements publics et les bâtiments annexes ;

Des enduits utilisant des matériaux naturels (sable , terre , ...) peuvent être utilisés permettant une meilleure isolation ;

Les couleurs dominantes recommandées sont le beige clair et le gris clair . Elles peuvent être complétées en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque , dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade ;

Clôtures en façade :

Les clôtures sont grillagées et doivent présenter une simplicité d'aspect (forme , matériaux) dans une gamme de couleur de teinte grise ou verte ;

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie ;

Les clôtures doivent être doublées d'une haie intérieure d'essence rustique ou forestière en limite du domaine public , comme le noisetier , le saule , le sureau , le cornouiller , ... La hauteur de la haie doit être conforme à la législation en vigueur ;

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage , ainsi que des clôtures en plaques de béton armé de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux , sont interdits en façade ;

Signalétique et publicité :

Les entreprises doivent respecter la signalisation , le mobilier et les différents supports prévus dans la zone , notamment dans les espaces publics . En dehors de ces supports , la signalisation doit être discrète ;

Toute publicité propre à l'entreprise , enseigne lumineuse ou non , accrochée ou non , doit être traitée en harmonie avec l'architecture des bâtiments , la polychromie employée , et respecter l'environnement qualitatif du parc d'activités . Toute autre publicité est interdite ;

Chaque entreprise doit positionner son enseigne de façon à ce que l'utilisateur puisse la voir depuis son véhicule . Ces enseignes doivent donc être situées sur les façades ou sur des mâts ne dépassant pas la hauteur du bâtiment . Un logotype doit être apposé sur la façade de l'entreprise si l'enseigne se trouve en limite de propriété .

Les façades et les enseignes lumineuses donnant sur les voies publiques peuvent être éclairées la nuit de telle sorte que leur éclairage ou leur éclairage ne soient pas éblouissants pour les usagers de ces voies publiques ;

Les bâtiments de stockage et de dépôt sont cachés par un écran végétal

Les autres réseaux que ceux définis dans l'article 4 (télécoms , ...) sont enterrés ;

ARTICLE AUi 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Sur chaque terrain , le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies internes de la ZAC . Lors de la délivrance des permis de construire , le nombre de places nécessaires à l'opération sera apprécié au cas par cas en fonction de la nature de l'activité , du nombre d'emplois créés sur place et des besoins liés aux personnes extérieures à l'entreprise

Il sera exigé au minimum :

- pour les constructions destinées aux bureaux , 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées aux activités , en dehors de la logistique , 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées à la logistique , 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées aux activités commerciales , 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier , 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ;

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places ; une bande de plantation devra être réalisée entre ces unités . De manière générale , les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone ;

Le stationnement en bordure des RD 510 et 930 devra respecter un recul de 20 m. par rapport à l'axe de ces voies ;

ARTICLE AUi 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts libres de toute construction et de circulation doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain . Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence

de végétaux obligatoire) . Ne sont pas considérés comme espaces verts les stockages , les terrasses , les parkings , les voies internes et d'une manière générale , toute surface imperméabilisée de quelque nature que ce soit . On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige et arbustes d'essence locale ;

Les espaces restés libres , les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins d'agrément ;

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places . Un traitement architectural et paysager de qualité dans les zones de parkings permet d'estomper ces lieux disgracieux par la mise en place de bandes plantées , des massifs d'arbres et d'arbustes par exemple ;

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible les plantations existantes de qualité . Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés dans toute la mesure du possible . Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées ;

Les bâtiments d'activités volumineux et les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies , cheminements , et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales ;

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles) visibles depuis les voies , cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran ;

Des aires d'infiltration doivent être prévues au pied des arbres de haute tige .

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle .

ooo

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ooo

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone exclusivement réservée à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;
- Toute construction implantée à moins de 30 m. des bois , forêts ou parcs , classés comme espaces boisés aux documents graphiques en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières , nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité directe du siège d'exploitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs , pylônes , antennes , éoliennes , bassins de rétention ...)

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées doit se faire dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques de ces voies doivent permettre d'assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Réseau d'eau :

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

Toutefois , à défaut de branchement possible sur ce réseau , il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole ;

Réseau d'assainissement : eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place . Toutes dispositions seront prises afin de permettre l'accès au dispositif d'assainissement (gestion du système dans le cadre de la loi sur l'eau) ;

En cas d'assainissement autonome , il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre , d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , et située en aval hydraulique de la construction , pour la mise en place de cet assainissement . Cette surface sera de 250 m² minimum par tranche de S.H.O.N. de 150m² pour les constructions à usage d'habitation .

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées et traitées si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation , caniveau , fossé , ...) ;

Tout projet doit , conformément aux dispositions du code rural , comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuelles désordres (récupération , traitement , ...)

Les eaux pluviales seront rejetées conformément aux conclusions du schéma d'assainissement

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Non réglementé;

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport aux voies et emprises publiques ; toutefois , ce retrait est porté pour les bâtiments agricoles à 30 m. ;

L'agrandissement d'une construction existante en bon état peut être réalisé dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et installations agricoles à usage d'élevage doivent être implantées à une distance minimale de 50 m. des limites des zones U et AU définies aux documents graphiques ; toutefois , pour la zone A située au Nord de la zone U d'Oursel , cette distance minimale de 50 mètres sera comptée à partir des habitations .

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m. de ces limites ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

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

Non réglementé ;

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé ;

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage , toutefois , elle est portée à 15 mètres pour les constructions à usage agricole ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , ...:

I - POUR TOUTE LA ZONE

• Aspect extérieur des constructions :

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants , aux sites et aux paysages naturels ;

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage ;

Toute architecture étrangère à la région est interdite ;

Aménagement des abords des constructions :

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

II - BATIMENTS AGRICOLES

La pente des toitures sera au minimum de 12°;

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses , parpaings , etc...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (la couleur blanc pur est exclue) ou d'éléments de façade ; ces éléments peuvent être réalisés en fibrociment , en profilés divers , en bois , ;

III- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1° - Matériaux de parement et couleurs

Suivant la nature des matériaux employés , on respectera les prescriptions ci-après :

a - Les briques de terre cuite

Les murs en briques apparentes devront être construits en briques pleines ou en plaquettes ; les couleurs seront choisies parmi les rouge-orangé ou les brun-rouge ; sont exclues les briques jaunes ou beiges et les briques flammées bicolores (jaune à marron) ;

b - Les enduits

Les enduits seront en torchis traditionnel ou en mortier de chaux d'aspect " gratté " .

Toutefois, en cas d'emploi d'enduits autres que le torchis traditionnel , leur couleur sera sélectionnée dans la palette des teintes suivantes :

- | | |
|---------------|--------------------------|
| - Ocre clair | - Ocre jaune |
| - Ocre orangé | - Rose orangé à "brique" |

Cette dernière teinte sera utilisée sur des petites superficies en respectant l'harmonie avec la brique traditionnelle .

c - Le bois

Des façades ou éléments de façades pourront être également "habillés" de planches profilées en clins et posées à recouvrements horizontaux ;

Les bardages en bois seront constitués soit d'un bois imputrescible de type cèdre rouge ("red cedar ") , soit du bois du pays carbonylé ou traité au sel de cuivre.;

Les pastiches d'autres architectures régionales à pans de bois (ex. Alsace) sont interdits ;

2° - Percements et menuiseries

Les percements sur voie ou espace public , devront respecter les proportions ci-après - figure 8 -

Pour les portes , portes - fenêtres et fenêtres : rapport largeur / hauteur : 1 / 1,3 environ;

Pour les portes de garage : rapport largeur / hauteur : non réglementé ;

Les fenêtres-sur rue ouvriront à la française avec 3 ou 4 carreaux par vantail selon leurs dimensions;

3° - Toitures

a - Volumes et implantations

Les toitures des constructions implantées à l'alignement et des constructions à usage d'habitation à l'exception des vérandas , seront à deux pentes comprises entre 40° et 50° - *figure 9* - ;

Toutefois , pour les constructions dont la longueur de façade est supérieure à deux fois la largeur du pignon , les toitures à trois pentes et plus sont admises ,

Les débords de toiture en pignon ne seront admis que si leur saillie n'est pas supérieure à la valeur d'une tuile . Les rives seront parallèles au pignon ; les débords obliques sont interdits;

Pour les bâtiments annexes de petite dimension adossés à un mur ou à un bâtiment principal , une seule pente de 20° minimum est admise ;

b - Perçements

L'éclairage des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles à croupe - *figure 11* - ou à fronton
- soit par des baies de toitures contenues dans le plan des versants dites châssis de toit de dimensions maximales 80 cm par 100 cm ; leur nombre ne devra pas excéder 2 par rampant de toiture sur rue ou perpendiculaire à la rue ;

Les relevés de toiture (dits "chiens assis") et les houteaux sont interdits ;

c - Matériaux

Les matériaux de couverture utilisés pour l'ensemble des constructions , à l'exception des vérandas seront :

- l'ardoise naturelle ou le fibro-ciment noir (la pose losangée est interdite) ,
- la tuile plate petit moule traditionnelle , rouge à brun nuancé ,
- les pannes picardes traditionnelles ,
- la tuile mécanique petit moule (environ 22 au m²) d'aspect plat à côte verticale ronde ,
- les tuiles jumelées en terre cuite rappelant les modèles ci-dessus ;

4° - Murs et clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées - *figure 12* - :

- soit par une haie doublée éventuellement d'un grillage , de teinte verte ou blanche.
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1 m. , surmonté d'une grille à barreaudage vertical, peinte dans les teintes prévues pour les perçements et menuiseries (au § 3° du présent article)

Les portails seront de conception simple , composés principalement d'éléments verticaux .

- **Protection des éléments de paysage :**

Les haies , espaces plantés , ... , repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage à protéger , doivent être préservés ; toutefois , une ouverture pouvant aller jusqu'à 8 m de largeur afin permettre un accès au terrain peut être pratiquée ;

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et installation (voies , stationnements , dépôts , ...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale;

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet ;

ooo

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Extrait de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels..

ooo

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger , englobant la grande vallée sèche (vallée Catheux , fossé Galant) à proximité d'Oursel , et les espaces boisés .

Elle comprend un secteur Na qui correspond à la ferme de la Grange .

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites :

- Toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières édictées à l'article deux ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation , la protection ou la création des boisements (bois , forêts , parcs à conserver , à protéger ou à créer , arbres isolés , haies ou réseaux de haies et plantations d'alignements) , classés comme espaces boisés aux documents graphiques en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Toute construction implantée à moins de 30 m. des bois , forêts ou parcs , classés comme espaces boisés aux documents graphiques en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

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

Dans toute la zone :

Les constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs , pylônes , antennes, bassins de retenue ...) ;

Les abris pour animaux , sous réserve de respecter les restrictions suivantes:

- qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 60 m² lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole , seuil abaissé à 18 m² dans le cas contraire,
- qu'il ne soit édifié qu'un seul abri par unité foncière
- qu'ils soient ouverts sur un côté au minimum;
- et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants ;

Dans le secteur Na:

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles , artisanales ou de loisirs;
- Les logements liés aux activités autorisées .

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celle des personnes utilisant ces accès , ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

**ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU , D'ELECTRICITE ; CONDITIONS DE REALISATION D'UN
ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Réseau d'eau :

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

Réseau d'assainissement : eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel . Ces installations doivent , autant que possible , être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lors de sa mise en place . Toutes dispositions seront prises afin de permettre l'accès au dispositif d'assainissement (gestion du système dans le cadre de la loi sur l'eau) ;

En cas d'assainissement autonome , il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre , d'un seul tenant , en rapport avec l'activité , et située en aval hydraulique de la construction , pour la mise en place de cet assainissement . Cette surface sera de 250 m² minimum par tranche de S.H.O.N. de 150m² pour les constructions à usage d'habitation .

Réseau d'assainissement - Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées et traitées si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation , caniveau , fossé , ...) ;

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Non réglementé

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les dispositions précisées ci - dessous ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

Secteur Na:

Les constructions doivent être implantées soit en limite , soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques . Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes

Dans le reste de la zone à l'exception du secteur Na:

Les abris pour animaux devront être implantées à 30 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques . Si la taille ou la configuration du terrain ne permettent pas un tel recul ,

l'implantation se fera en fond de terrain .

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de ces limites ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ce retrait minimum , et aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

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

Non réglementé;

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Secteur Na:

L'emprise au sol de l'ensemble de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie du terrain

Dans le reste de la zone :

Non réglementé ;

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Secteur Na:

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage ;
La hauteur des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage .

Cette disposition ne s'applique en cas d'extension de bâtiments dépassant ces hauteurs

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4 m. au faîtage ;

Les dispositions précisées ci - dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS , PROTECTION DES ELEMENTS DE
PAYSAGE , ...:**

Les constructions , par leur situation , leur architecture , leurs dimensions ou leur aspect extérieur , ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites et aux paysages naturels .

Les façades des abris pour animaux doivent être en bois naturel , la couverture sera constituée soit d'éléments en bois , soit de profilés divers de teinte foncée (teinte ardoise , brune ou verte) , ils doivent être ouverts sur un côté au minimum

L'implantation des équipements d'infrastructure doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel ;

- **Protection des éléments de paysage :**

Les haies , espaces plantés , ... , repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage à protéger , doivent être préservés ; toutefois , une ouverture pouvant aller jusqu'à 8 m de largeur afin permettre un accès au terrain peut être pratiquée ;

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics ;

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES , D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS , ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver , à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme ;

Les espaces libres de construction et installation (voies , stationnements , dépôts , ...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale;

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé ;

ooo