

SIVOM DE LA REGION DE COMPIEGNE

*Commune de **JONQUIERES***

2ème REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

2 REGLEMENT

APPROBATION DE LA REVISION DU P.O.S. : 18 mai 1999

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU P.O.S. : 16 mai 2002

*D.D.E. de l'OISE - Conducteur d'opération Atelier René MAISON - Architecte
Urbaniste*

2^{ème} Révision du P.O.S. de JONQUIERES

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1- DG
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :	
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	1 - UA
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UD	1 - UD
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES :	
Chapitre I - Dispositions applicables aux secteurs 1NAh de la zone 1 NA1	1 - (1 NAh)
Chapitre I bis-Dispositions applicables aux secteurs 1NAa de la zone 1 NA1	1 - (1 NAa)
Chapitre II -Dispositions applicables au secteur 1NAL de la zone 1NA	1 - (1 NAL)
Chapitre III -Dispositions applicables au secteur 1NAe de la zone 1NA	1 - (1 NAe)
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone 2NA	1 - (2 NA)
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone NB	1 - NB
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone NC	1 - NC
Chapitre VII -Dispositions applicables à la zone ND	1 - ND
TITRE IV - ANNEXE DOCUMENTAIRE	

TITRE 1

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la commune de JONQUIERES.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- a) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page 2-DG).
- b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- Les terrains classés comme espace boisés à conserver à protéger ou à créer, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains cultivés en zone urbaine, à protéger au titre de l'article L 123-1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes,

peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans les Sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un Plan d'Occupation des Sols.

Le territoire communal supporte le périmètre de protection de l'église de Jonquières (classée Monument Historique le 2/02/1920) sur lequel s'appliquent les précédentes dispositions.

De plus, le présent P.O.S. étend l'application du permis de démolir à la totalité du territoire de la commune de JONQUIERES.

ARTICLE 6 - DROITS DE PREEMPTION

6.1 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

Le droit de préemption urbain se substitue à la zone d'intervention foncière précédemment instituée dans le P.O.S. (Cf. Code de l'Urbanisme).

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

Par délibération du 9 octobre 1987, le Comité Syndical du SIVOM des Communes de la Région de Compiègne a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (1 NA et 2NA) des P.O.S. des Communes du SIVOM, publiés, approuvés, modifiés ou révisés.

6.2 - ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

Actuellement, le territoire de Jonquières ne supporte pas de Z.A.D.

6.3 - DROIT DE PREEMPTION DANS LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Par délibération du 19 avril 1999, le Conseil Général de l'Oise a institué une zone de préemption sur le site du Mont d'Huette, conformément à l'article L.142-3 du Code de l'Urbanisme, visant à la protection et à la mise en valeur des espaces naturels sensibles.

Le périmètre de ce Droit de préemption figure sur les plans de découpage en zones.

ARTICLE 7 - RECOMMANDATIONS POUR RESTAURER ET CONSTRUIRE

En plus du respect des règles fixées ci-après, il est recommandé de s'inspirer des recommandations contenues dans le tableau "construire et restaurer à JONQUIERES".

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME (Règles générales d'Urbanisme)

* Localisation et desserte des constructions :

Article R. 111-2 :

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.

Article R. 111-3-2 :

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 R. 111-4 :

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977).

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 celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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 R. 111-14-2 :

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 R. 111-15 :

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 de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86-984 du 19 août 1986, art. 7-1) "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".

*** Aspect extérieur des constructions :**

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.

*** Sursis à statuer :**

Article L. 111-10 : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art. 2-11).

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 123-5 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993).

Lorsque l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols ou l'acte par lequel est ordonné la révision d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones
urbaines

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

* **Caractère de la zone :**

Zone centrale ancienne, construite le plus souvent en ordre continu, à vocation principale d'habitation, avec commerces et services.

* *Dans la zone UA est inclus un secteur particulier:*

- **UAd** : Secteur présentant une densité plus faible que le reste de la zone UA.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D E L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA2.

2/ Sont autorisées sous conditions, le cas échéant :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
 - * que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les boxes à chevaux particuliers, dans la limite de 2 boxes au maximum par îlot de propriété.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article UA 11 ci-après.

3/ Les parties de la zone UA figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" sont soumises aux dispositions de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

- Les autorisations figurant aux paragraphes 1 et 2 ci-avant, exceptée celle concernant les affouillements ou exhaussements du sol, ne s'y appliquent pas et sont remplacées par:

* **Ne sont admis que :**

- les abris de jardin dans la limite d'un seul abri par îlot de propriété.

4/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers;

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- l'extension de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols;
- ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

5/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Sont interdits :

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- les établissements hippiques.
- les discothèques.
- les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443- 13-1° du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement des caravanes isolées.
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UA1 du présent règlement.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application)

2/ Disposition particulière aux parties de la zone UA figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" :

- les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas et sont remplacées par :
- * Sont interdits : tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés au paragraphe 3 de l'article UA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

Dans le cas d'opération d'ensemble à usage d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAd :**

Non règlementé.

*** Dans le secteur UAd :**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

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

- 1/ Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

Dans ce but, sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions en bord de rue doivent être édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement.

Toutefois, sous réserve qu'il n'y ait pas altération de l'harmonie générale de la rue, une implantation avec un retrait sur l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants:

- * soit, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement par une clôture à dominante minérale, d'une hauteur de 1,80 m minimum, édifiée sur la totalité de la façade de la parcelle et doublée éventuellement d'une haie vive d'essence locale;
- soit, sans continuité visuelle sur rue, lorsque l'implantation de la construction permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants en bon état, non frappés d'alignement, et édifiés avec un retrait inférieur à 3 m par rapport à l'alignement.

2/ Disposition particulière le long des voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de découpage en zones :

En bordure du liseré figurant aux plans de découpage en zones, les dispositions du paragraphe 1 précédent ne s'appliquent pas et sont remplacées par :

Les constructions en front de rue, y compris celles ayant pignon sur rue, doivent être implantées à l'alignement de la voie.

3/ Dispositions générales pour les constructions implantées à l'alignement des voies :

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues,...) ou pour favoriser les accès aux garages.

4/ Marge de recul :

Les constructions doivent respecter la marge de recul par rapport à l'alignement de la R.D. 98, figurant au plan de découpage en zones.

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

- **Sur une profondeur de 40 m à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, dans les conditions définies à l'article UA 6 ci-avant :

- le long des voies bordées par un liseré au plan de découpage en zones : les constructions pourront ne pas joindre l'une des limites latérales;
- le long des autres voies : elles pourront ne pas joindre les deux limites latérales.

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point de ces constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Si la profondeur du terrain comptée à partir de l'alignement est inférieure à 40 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.

*** Au delà d'une profondeur de 40 m à partir de l'alignement :**

Les constructions à usage d'habitation sont interdites. Toutefois, l'extension des habitations existantes avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols est autorisée.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement. Au dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, et augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon peut atteindre une hauteur maximale de 4,50 m.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de ces constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail 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 (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

*** Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAd :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris les abris de jardin) ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être portée à 80% pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales ou agricoles et pour les équipements publics.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions implantées à l'angle de 2 voies.

*** Dans le secteur UAd :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris les abris de jardin) ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être portée à 40% pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour les équipements publics.

*** Dans les parties de la zone UA et du secteur UAd figurant au plan de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9m² par ilot de propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage. De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.

*** Dans les parties de la zone UA figurant au plan de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

- la hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,00 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est assurée, peuvent déroger aux règles définies ci-après (§§ 2 à 5), propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi de la brique apparente doit être privilégié.

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges (rapport hauteur / largeur = 1,3 minimum).

Les linteaux, lorsqu'ils sont en bois, doivent être peints et ne pas être saillants par rapport à la façade de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité. Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être à barres, sans écharpes et peints.

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives). Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faitage est au moins égale aux 2/3 de la façade.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures peut être abaissée pour les constructions de grand volume à usage agricole ou artisanal et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies de la façade.

Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives ou d'arêtières en terre cuite.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite (tuile plate petit moule = 80/m² environ, ou tuile mécanique sans côtes verticales apparentes = 22/m² environ présentant le même aspect que la tuile plate petit moule, d'une seule teinte et flammée) ou en matériaux de teinte et d'aspect identiques;
- soit en ardoise naturelle (30x20 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte et d'aspect identiques.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires. Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

5/ Annexes :

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

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

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les clôtures existantes, sauf si celles-ci sont contraires à l'aspect général de la zone.

L'emploi de la brique apparente doit être privilégié.

En cas de mur ou de muret de clôture en maçonnerie enduite, un couronnement en briques apparentes doit être assuré.

En bordure de rue, les clôtures doivent avoir une hauteur totale d'au moins 1,80 m et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie. A cet endroit, elles doivent être constituées de murs pleins, ou de murets d'une hauteur minimale de 1,20 m surmontés d'un barreaudage et doublés ou non de haies vives d'essences locales ne dépassant pas une hauteur de 2 m.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murets et ou de grillages, doublées ou non de haies vives

Pour les haies vives doublant les clôtures, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue; elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé lors de la demande de permis de construire.

Tout lotissement ou ensemble d'habitations intéressant au moins 10 logements et tout immeuble d'habitat collectif, doivent comporter un espace de récréation commun ouvert sur l'espace public. De plus, un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Excepté lorsqu'ils sont masqués par un mur de clôture plein, les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies denses à feuillage persistant ou marcescent ou des arbres à croissance rapide.

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

*** Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAd :**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,60.

Le C.O.S. peut être porté à 0,80 si toute ou partie des constructions est affectée à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales.

*** Dans le secteur UAd :**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. peut être porté à 0,50 si toute ou partie des constructions est affectée à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales.

*** Dans toute la zone UA, y compris le secteur UAd :**

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics et aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

Lorsque la reconstruction en cas de sinistre est autorisée, le C.O.S. applicable est celui permettant la réalisation d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.

Lorsque l'application du C.O.S. ne permet pas, pour une construction existante à usage d'habitation, un agrandissement conduisant à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, cet agrandissement est néanmoins autorisé dans la limite de 20 m² par logement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé lorsque son application à un terrain existant ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m² de plancher hors œuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour des raisons architecturales dans les limites des règles imposées par les articles 3 à 13 ci-dessus pour des constructions à édifier sur des terrains d'une profondeur inférieure à 20 m ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ou entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions.

Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement des participations prévues aux articles L 112-2 et suivants (dépassement du plafond légal de densité) et L.332.1 et suivants dépassement du C.O.S du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

* **Caractère de la zone :**

Zone d'extension récente, construite en ordre discontinu ou continu, à vocation principale d'habitat individuel.

* *Dans la zone UD est inclus un secteur particulier:*

- **UDc** : Secteur affecté à l'accueil d'une Communauté religieuse et présentant une densité plus faible que le reste de la zone UD.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDc, sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UD2.

2/ Dans toute la zone UD, y compris le secteur UDc, sont autorisées sous conditions, le cas échéant :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
 - * que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les boxes à chevaux particuliers, dans la limite de 2 boxes au maximum par îlot de propriété.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article UD 11 ci-après.

3/ Dans le secteur UDc, ne sont admis, outre celles qui figurent au paragraphe 2 ci-avant, que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les édifices cultuels, les hébergements et les activités économiques liées à la présence de la Communauté religieuse. Ces activités ne doivent pas engendrer de nuisances pour l'environnement bâti ou naturel.

4/ Les parties de la zone UD et du secteur UDc figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" sont soumises aux dispositions de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

- Les autorisations figurant aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-avant, exceptée celle concernant les affouillements ou exhaussements du sol, ne s'y appliquent pas et sont remplacées par:

*** Ne sont admis que :**

*** Dans la zone UD, non compris le secteur UDc :**

- les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par îlot de propriété.

*** Dans le secteur UDc :**

- les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri de jardin par îlot de "terrains cultivés à protéger" figurant au plan de découpage en zones du P.O.S.

5/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers;

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- l'extension de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols;
- ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

6/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Sont interdits :

*** Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- les bâtiments agricoles.
- les établissements hippiques.
- les discothèques.
- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement des caravanes isolées.
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UD1 du présent règlement.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application).

*** Dans le secteur UDc :**

- * Sont interdits : tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article UD1, concernant ce secteur.

2/ Disposition particulière aux parties de la zone UD figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" :

- les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas et sont remplacées par :
- * Sont interdits : tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés au paragraphe 4 de l'article UD1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

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

Dans le cas d'opération d'ensemble à usage d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain. Dans le secteur UDc, cette disposition s'applique pour toutes les constructions.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 800 m².

*** Dans le secteur UDc :**

Non réglementé.

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

*** Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, les constructions doivent respecter la marge de recul par rapport à l'alignement de la R.D. 98, figurant au plan de découpage en zones.

*** Dans le secteur UDc :**

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

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*** Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

**** Sur une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :***

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait.

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point de ces constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

**** Au delà d'une profondeur de 30 m à partir de l'alignement :***

Les constructions à usage d'habitation sont interdites. Toutefois, l'extension des habitations existantes avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols est autorisée.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'adossement. Au dessus de 3,5 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, et augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon peut atteindre une hauteur maximale de 4,50 m.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de ces constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

*** Dans le secteur UDc :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du faîtage du bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 m.

*** Dans toute la zone UD, y compris le secteur UDc :**

Les constructions doivent respecter la marge de recul figurant aux plans de découpage en zones, par rapport à certains espaces boisés classés.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail 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 (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

*** Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris les abris de jardin) ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être portée à 40% pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour les équipements publics.

*** Dans le secteur UDc :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris les abris de jardin) ne doit pas excéder 10% de la surface totale du terrain.

*** Dans les parties de la zone UD et du secteur UDc figurant au plan de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

*** Dans la zone UD, non compris le secteur UDc**

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m² par îlot de propriété.

*** Dans le secteur UDc :**

L'emprise au sol de chaque abri de jardin ne peut excéder 3m².

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

* Dans la zone UD à l'exception du secteur UDc :

La hauteur de toute construction est limitée à 4 m à l'égout du toit.

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

* Dans le secteur UDc

La hauteur de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

* Dans les parties de la zone UD et du secteur UDc figurant aux plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":

- la hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,00 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

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

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est assurée, peuvent déroger aux règles définies ci-après (§§ 2 à 5), propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi de la brique apparente doit être privilégié.

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges (rapport hauteur / largeur = 1,3 minimum).

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité. Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives). Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la façade.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures peut être abaissée pour les constructions de grand volume à usage agricole ou artisanal et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions. Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

5/ Annexes :

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

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

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les clôtures existantes, sauf si celles-ci sont contraires à l'aspect général de la zone.

Elles peuvent être constituées de murs ou de murets, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées. Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être soit de niveau décalé, soit en parallèle à la pente.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue. Excepté dans le secteur UDc où elles sont interdites dans tous les cas, elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Dans le secteur UDc, les murs de clôture pleins doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et leur hauteur ne doit pas excéder 2 m.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé lors de la demande de permis de construire.

Tout lotissement ou ensemble d'habitations intéressant au moins 10 logements et tout immeuble d'habitat collectif, doivent comporter un espace de récréation commun ouvert sur l'espace public. De plus, un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies denses à feuillage persistant ou marcescent ou des arbres à croissance rapide.

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

*** Zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,30.

Le C.O.S. peut être porté à 0,50 si toute ou partie des constructions est affectée à usage de commerces, de bureaux, de services, ou d'activités artisanales.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics et aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

Lorsque la reconstruction en cas de sinistre est autorisée, le C.O.S. applicable est celui permettant la réalisation d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.

Lorsque l'application du C.O.S. ne permet pas, pour une construction existante à usage d'habitation, un agrandissement conduisant à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, cet agrandissement est néanmoins autorisé dans la limite de 20 m² par logement.

*** Secteur UDc :**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

*** Zone UD, à l'exception du secteur UDc :**

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

*** Secteur UDc :**

Sans objet.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones
naturelles

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1NAh DE LA ZONE 1NA

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

* **La zone 1NA est composée de quatre secteurs :**

- **1NAh:** Secteur à vocation d'habitation, pouvant accueillir des commerces et des services.
- **1NAa :** Secteur à vocation d'habitation, soumis à plan de masse en raison de sa localisation à l'entrée Est du village.
- **1NAL :** Secteur réservé à des équipements à usage sportif, de loisirs, d'enseignement, sanitaire, social ou culturel.
- **1NAe :** Secteur réservé à l'implantation d'activités industrielles légères non polluantes, artisanales, de dépôts et tertiaires.

Le présent chapitre I ne concerne que le règlement du secteur 1NAh

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

ARTICLE (1NAh) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non, à usage d'habitation individuelle, à condition que chaque opération :
 - * conduise à la réalisation d'au moins 10 habitations;
 - * ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur;

De plus, le secteur 1NAh du Lainemont étant concerné par un risque de coulées de boues, compte-tenu de la présence d'un talweg (ligne de points bas d'une vallée où s'écoulent des eaux de ruissellement), toutes mesures devront être prises pour limiter les dommages des biens et des activités.

- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services, ainsi que des équipements d'intérêt général.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - * qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus;
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci;
 - * que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article (1 NAh) 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

3/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE (1NAh) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAh) 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAh) 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE (1NAh) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Dans le cas d'opération d'ensemble à usage d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE (1NAh) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE (1NAh) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE (1NAh) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

Les constructions doivent respecter la marge de recul figurant aux plans de découpage en zones, par rapport à certains espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation entre les constructions.

ARTICLE (1NAh) 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE (1NAh) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipement d'intérêt général.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de construction) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

ARTICLE (1 NAh) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau, sont interdites.

3/ Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi de la brique apparente doit être privilégié.

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

4/ Toitures :

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

5/ Annexes

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

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

6/ Clôtures :

Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe documentaire, ainsi que la plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise, intitulée : "Plantons dans l'Oise"). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les clôtures existantes, sauf si celles-ci sont contraires à l'aspect général de la zone.

Elles peuvent être constituées de murs ou de murets, de barrières "en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

ARTICLE (1NAh) 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE (1NAh) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe documentaire, ainsi que la plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise, intitulée : "Plantons dans l'Oise").

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé au moment du projet.

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

Un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Tout lotissement ou ensemble d'habitations intéressant au moins 10 logements doit comporter un espace de récréation commun ouvert sur l'espace public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,30 hors voirie.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être fait une répartition inégale du C.O.S. à condition que la surface de plancher globale ne dépasse pas la surface constructible autorisée par le C.O.S.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics et aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

ARTICLE (1NAh) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE I bis– DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1NAa DE LA ZONE 1NA

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

* **La zone 1NA est composée de quatre secteurs :**

- **1NAh:** Secteur à vocation d'habitation, pouvant accueillir des commerces et des services.
- **1NAa :** Secteur à vocation d'habitation, soumis à plan de masse en raison de sa localisation à l'entrée Est du village.
- **1NAL :** Secteur réservé à des équipements à usage sportif, de loisirs, d'enseignement, sanitaire, social ou culturel.
- **1NAe :** Secteur réservé à l'implantation d'activités industrielles légères non polluantes, artisanales, de dépôts et tertiaires.

Le présent chapitre I bis ne concerne que le règlement du secteur 1NAa

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

ARTICLE (1NAa) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non, à usage d'habitation individuelle, à condition que chaque opération :
 - * ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur;
 - * et s'intègre dans le plan de masse du secteur.

Pour la phase qui suit la première opération réalisée, les terrains pourront être construits individuellement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux publics de V.R.D.

- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) *à usage de services*.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article (1 NAa) 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

3/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE (1NAa) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAa) 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAa) 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Un seul accès automobile est autorisé par lot ou terrain constructible.

ARTICLE (1NAa) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Dans le cas d'opération d'ensemble à usage d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE (1NAa) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir :

- * une largeur minimale de façade, mesurée à l'alignement de la voie, d'au moins 20 m;
- * et une superficie au moins égale à 1.000 m².

ARTICLE (1NAa) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en bordure du liseré de triangles *et à l'intérieur du polygone d'emprise constructible* figurant au plan de découpage en zones.

Toutefois, les constructions annexes peuvent être implantées en retrait du liseré de triangles, en respectant les trois conditions suivantes :

- * implantation dans le polygone d'emprise constructible défini ci-avant;*
- * longueur de façade côté rue inférieure à la longueur de façade sur rue du bâtiment principal;*
- * maintien d'une continuité visuelle sur rue selon les modalités fixées par l'alinéa ci-après.*

Le long du liseré de triangles, une continuité visuelle sur rue doit être assurée entre les constructions et la ou les limites séparatives latérales par une clôture à dominante minérale, dans les conditions définies par l'article (1NAa) 11 ci-après.

ARTICLE (1NAa) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.

Toutefois, les annexes non accolées au bâtiment principal doivent être implantées en limite séparative latérale.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de ces constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les abris de jardin doivent respecter une marge de recul d'au moins 2m par rapport à la limite de la haie (espace boisé classé) à créer en fond de parcelle.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail 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 (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE (1NAa) 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder celle du polygone d'emprise constructible, figurant au plan de découpage en zones.

Sur l'arrière de *cette* emprise constructible, dans le polygone réservé aux espaces libres et jardins privés, seuls sont admis des abris de jardins ne dépassant pas une emprise au sol de 9 m², à raison d'un seul abri par terrain.

ARTICLE (1NAa) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur des constructions *principales* est limitée à 4 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage. De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un rez-de-chaussée droit, les combles étant aménageables sur un niveau.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 m au faîtage.

Dans les polygones réservés aux espaces libres et jardins privés, les abris de jardins ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipement d'intérêt général.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

ARTICLE (1NAa) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ *Dispositions générales :*

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2/ *Terrassements et volumes :*

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Les garages en sous-sol, enterrés ou semi-enterrés, ne sont pas autorisés.

Les constructions principales ne doivent pas présenter une profondeur supérieure à 8 m mesurée hors tout (entre les faces extérieures des deux murs longpans).

3/ **Façades :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

a) Matériaux en façades :

L'emploi de la brique apparente sur toutes les façades est recommandé.

Toutefois les murs des façades peuvent aussi être constitués ou recouverts par :

- *soit de la pierre de taille calcaire appareillée;*
- *soit un appareillage brique et pierre, ces deux matériaux étant mis en œuvre à fleur l'un par rapport à l'autre;*
- *soit un enduit et de la brique apparente.*

* Emploi de la brique apparente :

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, est proscrite la peinture des briques apparentes. *L'appareillage doit être traditionnel, à boutisse et à panneresse.*

La façade (pignon ou autre) de la construction et de ses annexes (sauf abri de jardin) située en frange Est du Secteur 1 NAa (implantée en limite séparative ou en recul) doit être traitée obligatoirement en brique apparente ou en appareillage brique et pierre.

* Emploi de la pierre apparente :

Une couleur de pierre et un appareillage semblables à ceux utilisés pour les constructions du centre ancien du village de Jonquières doivent être assurés.

Les joints des façades en pierre doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les joints en creux sont proscrits.

* Emploi des enduits :

Excepté pour les annexes implantées en retrait du liseré de triangles, les enduits recouvrant les murs des façades ne sont admis que si les principaux éléments de modénature des constructions (linteaux et entourages des portes et fenêtres, corniches ou bandeaux, chaînages d'angle,...) sont réalisés en brique apparente. De même, sont autorisés les décors en brique, en rapport avec l'architecture locale.

Ne sont pas admis, en cas d'enduit en façade, les éléments de modénature en pierre apparente ou constitués d'un mélange brique et pierre.

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

b) Ouvertures en façades et en toiture :

Les baies situées dans les façades et les toitures des habitations (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges (rapport hauteur / largeur = 1,3 minimum).

Les portes et portails d'accès, en clôture ou en façade, donnant sur la rue ne doivent pas dépasser une largeur de 3,50 m.

Pour les façades sur rue et les murs de clôture sur rue, les parties supérieures des portes et des portails, de même que les linteaux les surmontant éventuellement, doivent être horizontaux.

Les linteaux, lorsqu'ils sont en bois, doivent être peints et ne pas être saillants par rapport à la façade de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité. Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être en bois et à barres, sans écharpes et peints.

Les volets roulants ne sont admis que sous deux conditions :

- ils ne doivent pas présenter de coffres extérieurs saillants ou apparents;
- ils doivent être accompagnés par des volets en bois à barres, installés sur la ou les façades donnant sur la rue ou sur les emprises publiques.

4/ Toitures :

Le faîtage de la toiture du bâtiment principal doit être parallèle à l'axe de la rue de Varanval.

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales.

Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la façade.

Toute annexe implantée sur la limite séparative correspondant à la frange Est du secteur 1 NAa, doit présenter un toit à deux pentes. Toutefois, sur cette limite, un toit à une pente sera admis s'il s'agit d'une annexe en appentis (accolée à la construction principale).

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures peut être abaissée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies de la façade.

Sont interdits tous débords de toiture en pignons, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives ou d'arêtières en terre cuite.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite (tuile plate petit moule = 80/m² environ, ou tuile mécanique sans côtes verticales apparentes = 22/m² environ présentant le même aspect que la tuile plate petit moule, d'une seule teinte et flammée) ou en matériaux de teinte et d'aspect identiques
- soit en ardoise naturelle (30x20 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte et d'aspect identiques.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires. Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

5/ Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative latérale est obligatoire.

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

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle est interdit en façade et en toiture.

6/ Clôtures :

a) Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec la construction principale.

En bordure de la rue de Varanval, les clôtures doivent avoir une hauteur totale comprise entre 1,80 m et 2,00 m. Elles doivent être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle sur la voie. A cet endroit, elles doivent être constituées de murs pleins, ou de murets d'une hauteur minimale de 0,60 m surmontés d'un barreaudage vertical *métallique* de teinte foncée (*semblable aux barreaudages métalliques traditionnels existant dans la zone UA*) et doublés ou non de haies vives d'essences locales ne dépassant pas une hauteur de 2 m.

L'emploi de la brique apparente est obligatoire sur la face côté rue du mur ou du muret de clôture, ainsi que sur le couronnement du mur ou du muret.

Les briques apparentes utilisées en clôture doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, est proscrite la peinture des briques apparentes.

L'appareillage doit être traditionnel, à boutisse et à panneresse.

La façade sur rue du ou des bâtiments implantés en bordure du liseré de triangles, doit comporter des éléments favorisant la transition avec le mur de clôture en brique situé dans la continuité de cette façade (chaînage d'angle en brique, ou appareillé brique et pierre, par exemple).

b) Clôtures sur les limites séparatives latérales :

Sur les limites séparatives latérales, les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murets et ou de grillages, doublées ou non de haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m.

Toutefois, sur les limites séparatives latérales correspondant aux franges Est et Ouest du secteur 1NAa, les règles de clôtures sur rue, définies au paragraphe 6.a) ci-avant, s'appliquent sur la profondeur du polygone d'emprise constructible.

c) Clôtures en limite de fond de parcelle :

Sur la limite de fond de parcelle, obligatoirement bordée par une haie champêtre à créer, ne dépassant pas une hauteur de 2 m (cf. l'article (1NAa) 13 ci-après), ne sont admis qu'un grillage de couleur vert foncé monté sur des poteaux métalliques de même teinte et, ou, un muret d'une hauteur limitée à 0,80 m, dont la face apparente depuis l'extérieur du terrain et le couronnement doivent être en brique.

d) Pour toutes les clôtures:

Pour les haies vives utilisées en clôtures ou les doublant, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe documentaire, ainsi que la plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise, intitulée : "Plantons dans l'Oise"). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

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

ARTICLE (1NAa) 12 – STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

ARTICLE (1NAa) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Notamment, une haie à caractère champêtre doit être créée en fond de parcelle du secteur 1 NAa selon les indications figurant au plan de découpage en zones.

Pour cette haie, comme pour les clôtures, la plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe documentaire, ainsi que la plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise, intitulée : "Plantons dans l'Oise").

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé au moment du projet.

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

Un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,30 hors voirie.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics et aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

ARTICLE (1NAa) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1NAL DE LA ZONE 1NA

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

* **La zone 1 NA est composée de quatre secteurs :**

- **1NAh** *Secteur à vocation d'habitation, pouvant accueillir des commerces et des services.*
- **1NAa** *Secteur à vocation d'habitation, soumis à plan de masse en raison de sa localisation à l'entrée Est du village.*
- **1NAL :** *Secteur réservé à des équipements à usage sportif, de loisirs, d'enseignement, sanitaire, social ou culturel.*
- **1NAe** *Secteur réservé à l'implantation d'activités industrielles légères non polluantes, artisanales, de dépôts et tertiaires.*

Le présent Chapitre II ne concerne que le règlement du secteur 1NAL

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

ARTICLE (1NAL) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les équipements publics à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements autorisés.
- les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient facilement démontables.
- l'extension des habitations existantes et la construction de leurs annexes.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article (1 NAL) 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers;

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- l'extension de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols;
- ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

3/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE (1NAL) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAL) 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAL) 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE (1NAL) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

ARTICLE (1NAL) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE (1NAL) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE (1NAL) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

Les constructions doivent respecter la marge de recul figurant aux plans de découpage en zones, par rapport à certains espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation entre les constructions.

ARTICLE (1NAL) 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE (1NAL) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE (1NAL) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi de la brique apparente doit être privilégié.

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

4/ Toitures :

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

5/ Annexes :

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

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

6/ Clôtures :

Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les clôtures existantes, sauf si celles-ci sont contraires à l'aspect général de la zone.

Elles peuvent être constituées de murs ou de murets, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

ARTICLE (1NAL) 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE (1NAL) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé au moment du projet.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

Un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE (1NAL) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1NAe DE LA ZONE 1NA

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble.

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

* **La zone 1 NA est composée de quatre secteurs :**

- **1NAh :** Secteur à vocation d'habitation, pouvant accueillir des commerces et des services.
- **1NAa :** Secteur à vocation d'habitation, soumis à plan de masse en raison de sa localisation à l'entrée Est du village.
- **INAL :** Secteur réservé à des équipements à usage sportif, de loisirs, d'enseignement, sanitaire, social ou culturel.
- **1NAe :** Secteur réservé à l'implantation d'activités industrielles légères non polluantes, artisanales, de dépôts et tertiaires.

Le présent chapitre III ne concerne que le règlement du secteur 1NAe

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

ARTICLE (1NAe) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - * que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.
- les constructions à usage de bureaux ou de services qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les commerces de gros.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, à condition que les locaux d'habitation soient intégrés dans le volume des constructions à usage d'activités.
- les constructions d'équipements à caractère d'intérêt général, compatibles avec la vocation générale du secteur 1 NAe.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article (1 NAe) 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers;

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- l'extension de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols;
- ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

3/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la R.N. 31, classée voie de type I, tel que défini dans les plans de découpage en zones, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE (1NAe) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAe) 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAe) 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.N. 31.

La desserte du secteur 1NAe doit être réalisée à partir de la R.D. 98, en s'éloignant au maximum du carrefour avec la R.N. 31.

ARTICLE (1NAe) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut être assurée par captage, forage ou puits particulier après autorisation préfectorale préalable.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

Pour un motif dont la gravité sera appréciée par le Préfet, le recours à un puits privé sera, le cas échéant et après examen, toléré.

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

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

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

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface de 250 m² d'un seul tenant située en aval hydraulique de l'habitation et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

ARTICLE (1NAe) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE (1NAe) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, dans le secteur 1 NAe du "Bois d'Aiguisy", ce retrait est réduit à 5 m pour les postes de gardien, avec ou sans logement, et pour les constructions à usage de bureau.

Dans tous les cas, les constructions ou installations doivent respecter la marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de la R.N. 31, figurant au plan de découpage en zones.

ARTICLE (1NAe) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale (M) de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Pour les postes de gardien, avec ou sans logement, et pour les constructions à usage de bureau, cette marge est réduite à la demi hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Les constructions doivent respecter la marge de recul figurant aux plans de découpage en zones, par rapport à certains espaces boisés classés.

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

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m.

ARTICLE (1NAe) 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE (1NAe) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

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

Un dépassement de cette hauteur maximale ne peut être autorisé que de façon ponctuelle pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipement d'intérêt général.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

ARTICLE (1NAe) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades et couvertures :

Lorsqu'il est fait appel à des panneaux de couleur pour revêtir les murs extérieurs, les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Les façades et la couverture des constructions doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

4/ Clôtures :

Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Les clôtures sont facultatives en bordure de voies publiques. Si les clôtures ne sont pas prévues, les plantations à réaliser, tant sur la voie publique que dans la marge de recul à partir de l'alignement, doivent être établies en harmonie.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines industries, les clôtures, si elles sont prévues, doivent être à claire voie. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres et ne doivent pas comporter de partie inférieure pleine supérieure à 0,60 m.

Elles peuvent faire l'objet d'un traitement végétal.

ARTICLE (1NAe) 12 - STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle:

2 places de stationnement par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerces :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les établissements artisanaux ou industriels:

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-œuvre nette de construction

A ces places doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'approvisionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel.

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

ARTICLE (1NAe) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé au moment du projet.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

Un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Les espaces recouverts d'une trame semée de ronds aux plans de découpage en zones doivent être plantés d'essences locales et constituer de véritables haies de type "bande boisée" ou "haie brise-vent à 3 étages".

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies en respectant les prescriptions du Code Civil.

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

Les talus résultant de terrassements doivent être engazonnés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le volume de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder :

- secteur 1 NAe des "Fortes Terres" : 5 m³ / m² de terrain;
- secteur 1 NAe du "Bois d'Aiguisy" : 4 m³ / m² de terrain.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics et aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

ARTICLE (1NAe) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle, réservée à une urbanisation ultérieure.

Il convient d'y limiter au maximum la construction afin de préserver ses possibilités d'urbanisation future.

Cette urbanisation ne pourra s'effectuer que sous forme organisée, par :

- *la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) comportant un Plan d'Aménagement de Zone;*
- *ou une modification du P.O.S. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.*

* **La zone 2NA est composée d'un secteur :**

- 2NAh Secteur à vocation d'habitation, pouvant accueillir des commerces et des services.

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

ARTICLE (2NA) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers

2/ Seront admises, par modification du P.O.S. ou création d'une Z.A.C., les occupations et utilisations du sol ci-après :

*** Dans le secteur 2NAh :**

- les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non, à usage d'habitation, à condition que :
 - * chaque opération conduite à la réalisation d'au moins 10 habitations;
 - * elle ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur;
 - * l'aménageur prenne en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.
- les opérations admises ci-avant pourront comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services, ainsi que des équipements d'intérêt général.

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - * qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus;
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci;
 - * que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.

3/ Rappels :

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE (2NA) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (2NA) 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES (2NA) 3 à (2NA) 13

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (2NA) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers, autorisées à l'article (2NA) 1.

Pour toutes les autres constructions, le C.O.S. est fixé à 0.

ARTICLE (2NA) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, et peu urbanisée, dans laquelle quelques possibilités supplémentaires de construction sont admises. Elle concerne le hameau de Montplaisir.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article NB 2.

2/ Sont autorisées sous conditions, le cas échéant :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
 - * que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article NB 11 ci-après.

3/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers;

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- l'extension de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols;
- ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

4/ Rappels :

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la R.N.31, classée voie de type I, tel que défini dans les plans de découpage en zones, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1/ Sont interdits :**

- les lotissements.
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- les discothèques.
- les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- le stationnement des caravanes isolées.
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article NB1 du présent règlement.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface de 200 m² d'un seul tenant située en aval hydraulique de l'habitation et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour accueillir une nouvelle construction, le terrain doit avoir :

- une longueur de façade sur rue au moins égale à 40 m;
- une superficie au moins égale à 2.500 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments annexes.

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

Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, une autre implantation peut être admise pour l'extension des bâtiments existants ne respectant pas le retrait imposé ci-avant sous réserve qu'il n'y ait pas réduction du retrait initial.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, il est admis de construire contre un bâtiment existant sur le terrain voisin, en bon état et sensiblement de même importance.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail 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 (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être portée à 40% pour les constructions à usage de commerces, de services, d'activités artisanales ou agricoles, ou d'équipements publics.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4,00 m à l'égout du toit.
De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments à usage agricole, autres que l'habitation.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

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

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est assurée, peuvent déroger aux règles définies ci-après (§§ 2 à 5), propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi de la brique apparente doit être privilégié.

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge et non uniforme, à l'exclusion de toute teinte flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

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

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges (rapport hauteur / largeur = 1,3 minimum).

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité. Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec autant de soin que le reste de la construction.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives). Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la façade.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

La pente des toitures peut être abaissée pour les constructions de grand volume à usage agricole ou artisanal et pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
 - soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.
- Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

5/ Annexes :

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

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

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

6/ Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les clôtures existantes, sauf si celles-ci sont contraires à l'aspect général de la zone.

Elles peuvent être constituées de murs ou de murets, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées. Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

Dans le cas de terrain en pente, sont préconisés les murs bahuts qui pourront être soit de niveau décalé, soit en parallèle à la pente.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue. Elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé lors de la demande de permis de construire.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies denses à feuillage persistant ou marcescent ou des arbres à croissance rapide.

Un arbre de haute tige doit être planté pour la réalisation de 4 places de parking.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,15.

Le C.O.S. est porté à 0,25 en cas d'extension de constructions existantes avant la mise en vigueur du P.O.S.

Lorsque la reconstruction en cas de sinistre est autorisée, le C.O.S. applicable est celui permettant la réalisation d'une surface de plancher hors œuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.

Lorsque l'application du C.O.S. ne permet pas, pour une construction existante à usage d'habitation, un agrandissement conduisant à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, cet agrandissement est néanmoins autorisé dans la limite de 20 m² par logement.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics et aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle protégée au titre des activités agricoles.

* *Dans la zone NC est inclus un secteur particulier:*

- **NCr** : Secteur réservé à l'élargissement de la RN 31, dans lequel il convient de limiter les possibilités de construction dans l'attente d'un tracé précis des divers aménagements liés à cette voie.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

*** Dans la zone NC, à l'exception du secteur NCr:**

- les bâtiments à usage d'activités agricoles.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les installations classées ou non directement liées à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de protection de l'environnement.
- les établissements hippiques sous réserve du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et de la protection de l'environnement.
- les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de vieux véhicules,...) sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier.
- la transformation en gîte rural des constructions existantes.

*** Dans toute la zone NC, y compris le secteur NCr:**

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article NC 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

*** Dans la zone NC, à l'exception du secteur NCr:**

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre et l'extension des habitations non agricoles existantes avant la mise en vigueur du P.O.S. Une seule extension est admise afin de permettre une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, dans la limite de 15 m2 de surface hors œuvre par logement.

et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement :

- l'extension de faible importance des immeubles autres qu'à usage d'habitation, existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols;
- ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

*** Dans toute la zone NC, y compris le secteur NCr:**

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

3/ Rappels :

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la R.N. 31, classée voie de type I, tel que défini dans les plans de découpage en zones, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article NC1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

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

Pour un motif dont la gravité sera appréciée par le Préfet, le recours à un puits privé sera, le cas échéant et après examen, toléré.

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

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface de 200 m² d'un seul tenant située en aval hydraulique de l'habitation et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 5 m par rapport à ces limites.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail 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 (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit et à un rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe des façades de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

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

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

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

Sont interdits, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et les matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

L'implantation et l'aspect des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doivent être choisis de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,...).

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

4/ Toitures :

A proximité du village ou du hameau, l'aspect et la pente des toitures doivent être en harmonie avec ceux des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception.

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées :

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les façades et la couverture des bâtiments agricoles doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

5/ Annexes :

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

6/ Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées. Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé lors de la demande de permis de construire.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies denses à feuillage persistant ou marcescent ou des arbres à croissance rapide.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

* **Caractère de la zone :**

Zone naturelle protégée en raison de la qualité du site, du paysage et du boisement.

La zone ND est composée de deux secteurs :

- **NDa** : Secteur de protection totale, en grande partie boisé et à maintenir en l'état.
- **NDb** : Secteur où peuvent être admis des équipements à usage sportif ou de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D E L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

*** Dans le secteur NDb :**

- les équipements d'intérêt général à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements autorisés.

*** Dans le secteur NDa :**

- les cimetières.

*** Dans toute la zone ND :**

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article ND 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées, dans toute la zone ND, les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

3/ Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

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

Pour un motif dont la gravité sera appréciée par le Préfet, le recours à un puits privé sera, le cas échéant et après examen, toléré.

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

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

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface de 200 m² d'un seul tenant située en aval hydraulique de l'habitation et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 5 m par rapport à ces limites.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail 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 (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**1/ Dispositions générales :**

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

Sont interdits, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et les matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

4/ Toitures :

A proximité du village ou du hameau, l'aspect et la pente des toitures doivent être en harmonie avec ceux des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception.

Les toitures dites "à la Mansart" et les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées :

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures des constructions.

Les façades et la couverture des équipements autorisés doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

5/ Annexes :

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

6/ Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées. Pour les haies vives utilisées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7). La plantation d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES*** Dans toute la zone ND:**

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.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres" présentée en annexe N°7).

*** De plus, dans le secteur NDb :**

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants peut être exigé lors de la demande de permis de construire.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1.000 m².

Si la surface de ces parcs excède 2.000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

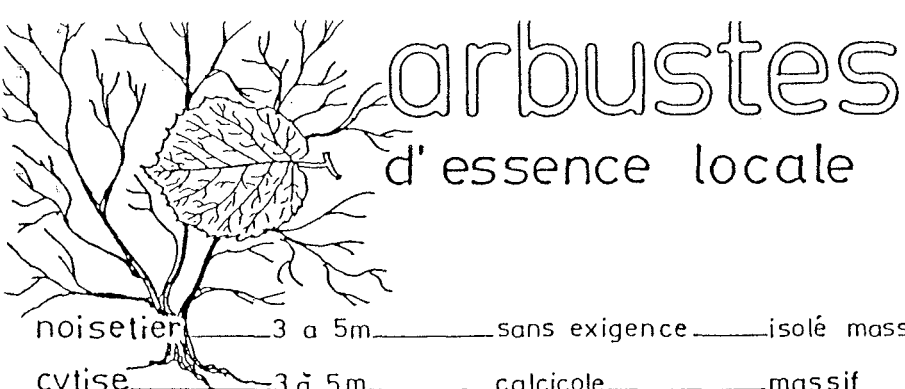
TITRE 4

Annexe documentaire

N.B. : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application il est utile de se référer au texte intégral.

LEXIQUE

- ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCE LOCALE
- AFFOUILLEMENT
- AIRE NATURELLE DE CAMPING
- ALIGNEMENT
- BAIES
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)
- EMPLACEMENT RESERVE (E.R.)
- EMPRISE
- ESPACES BOISES CLASSES
- EXHAUSSEMENT
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LOTISSEMENT
- OPERATIONS GROUPEES
- PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.)
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE
- SURFACE DE PLANCHER HORS-OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)
- VOIE EN IMPASSE
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (Z.A.C.)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)
- ZONE D'INTERVENTION FONCIERE (Z.I.F.)
- EXTRAIT DU CODE CIVIL
- EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME
- REGIME DES AUTORISATIONS DE COUPE D'ARBRES (si P.O.S.)
- EXTRAIT DU CODE RURAL
- BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES



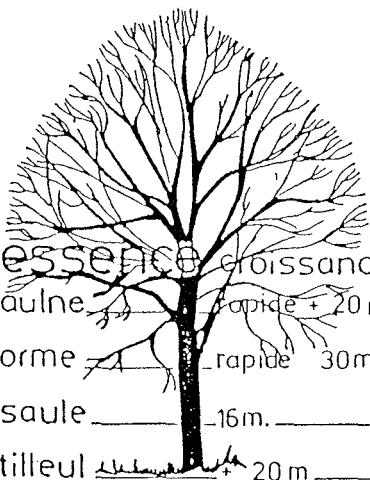
arbustes

d'essence locale

noisetier _____ 3 à 5m _____ sans exigence _____ isolé massif haie
 cytise _____ 3 à 5m _____ calcicole _____ massif isolé
 genêt _____ 2 à 3m _____ au soleil _____ massif haie
 églantier _____ 2m _____ sans exigence _____ haies
 aubépine _____ 3 à 4 m _____ sans exigence _____ haie massif isolé

sureau _____ 4 à 5m _____ Sans exigence _____ massif haies
 prunellier _____ + 4 m _____ sans exigence _____ haie massif
 houx _____ + 2 m _____ calcifuge _____ haie massif isolé
 fusain _____ 1,75 m _____ sol perméable _____ haie
 symphorine _____ 1,50m _____ sans exigence _____ haie
 troëne _____ 2 m _____ sol permeable _____ haie

A.R.S.P. Picardie



arbres

d'essence locale

essence	croissance	sol	exposition	utilisation
aulne	rapide + 20 m	humide, marais	mi ombre	berges
orme	rapide 30m	sans exigence	sans exigence	isolé alignement
saule	16m	humide	sans exigence	isolé alignement berges bosquet
tilleul	+ 20 m	sec	soleil	isolé alignement
charme	30 m	fétille et riche	sans exigence	haie alignement isolé
maronnier	rapide + 20m	sans exigence	sans exigence	alignement isolé bosquet
frêne	+ 30 m	riche et humide	sans exigence	isolé bosquet
robinier	20 m	meuble	sans exigence	fixation des sols
peuplier	+ 20 m	profond et frais	lumière	rideau groupe
bouleau	+ 15 m	sans exigence	sans exigence	bosquet isolé
chêne	+ 20m	profond et frais	soleil	isolé
hêtre	+ 20 m	calcaire et sable bien drainé	sans exigence	isolé alignement bosquet
érable				

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés, et si sa profondeur excède 2 mètres.

AIRE NATURELLE DE CAMPING

Il s'agit de terrains pouvant recevoir 25 caravanes sur des parcelles de plus de 4 m² avec des équipements réduits. C'est une législation Agriculture - Tourisme non reprise au Code de l'Urbanisme. L'étude et la décision sont de la compétence du Préfet après consultation des services.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (cf. Annexe) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare UTILE pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4)

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre. Cette mesure est applicable dans les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) et dans les Zones d'Intervention Foncière (Z.I.F.) •

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (Commune, Département, Etat...).

Le D.P.U. est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA).

Il s'applique aussi, dans les secteurs sauvegardés et dans les Z.A.C. dotées d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) et se substitue aux zones d'intervention foncière (Z.I.F. définie ci-après).

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.9 du Code de l'Urbanisme (Loi n°86.1290 du 23 décembre 1986)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la Collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L.123.5 et L.123.7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L.125.1

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de la propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et pavé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan d'Occupation des Sols, de la modification ou de la révision dudit plan délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

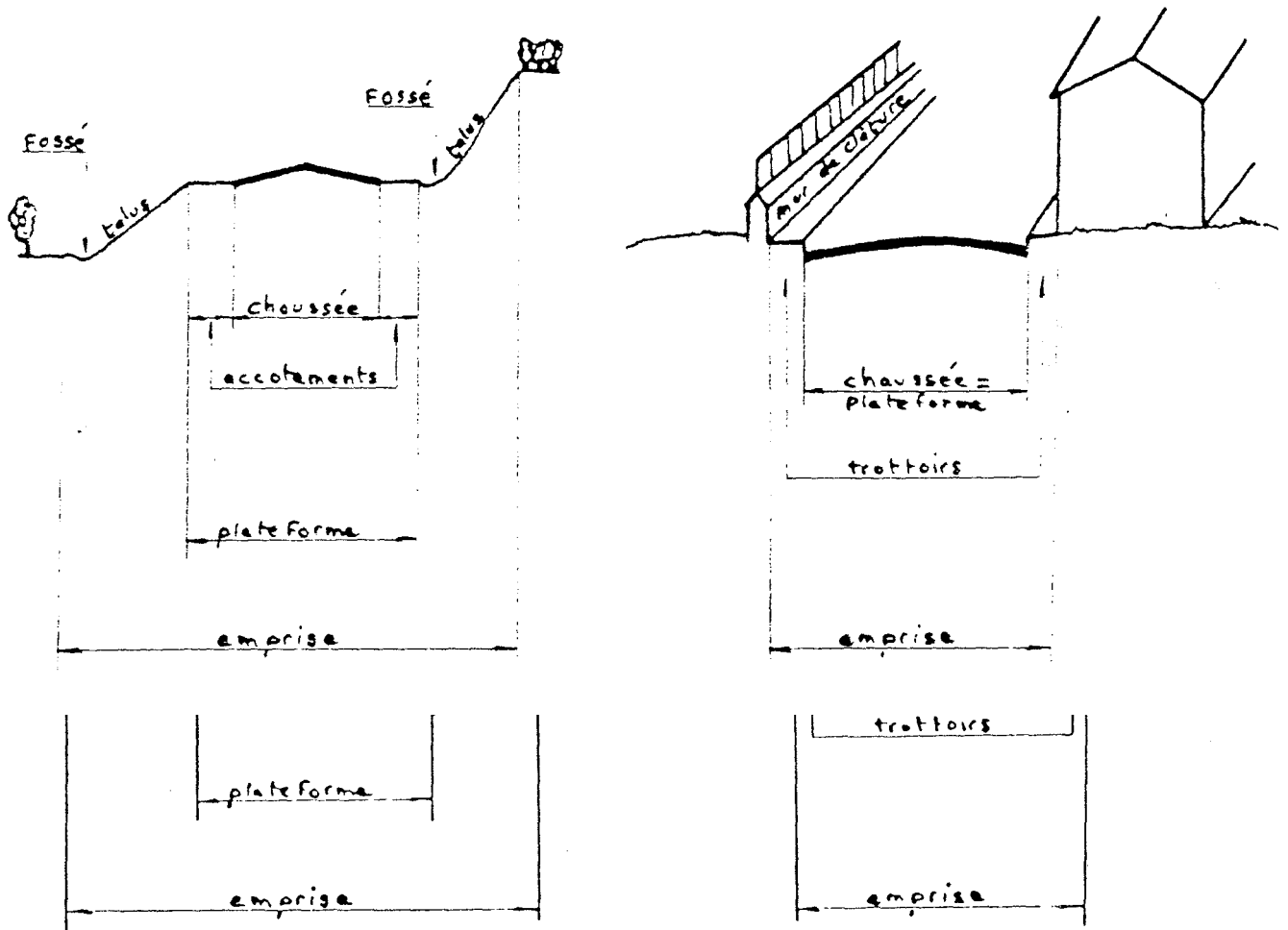
Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues par l'article L.12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan d'Occupation des Sols et acquis par la Collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - Loi n° 83.663 du 22 juillet 1983)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973, ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vue de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parc situés sur le territoire de Communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbre: sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie (par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par le: décrets prévus à l'article L 130.6.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATIONS CLASSEES

(Loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- . la commodité du voisinage,
- . la sécurité,
- . la salubrité,
- . la santé publique,
- . l'agriculture,
- . la protection de la nature et de l'environnement,
- . la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

(Code de l'Urbanisme - Article L.212.1 et suivants.)

Depuis la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, les Z.A.D. ne sont plus instituées que sur les territoires non couverts par un P.O.S. opposable.

Les Z.A.D. créées avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi précitée deviennent soumises jusqu'à leur terme aux dispositions législatives et réglementaires antérieurement applicables.

Sur les territoires couverts par un P.O.S., les périmètres des Z.A.D. peuvent être supprimés pour être remplacés par le droit de préemption urbain.

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE (Z.I.F.)

Depuis la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, les territoires précédemment inclus dans une Z.I.F. sont de plein droit soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) mentionné par les articles L.211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.)

(Code de l'Urbanisme articles L.112.1 et suivants, et L.333.1 et suivants).

Le plafond légal de densité est la limite au-dessus de laquelle l'exercice du droit à construire relève de la Collectivité. Si le P.O.S. le permet, l'édification d'une construction d'une densité excédant le P.L.D. est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

Le plafond légal de densité est fixé par la Collectivité ; s'il est institué, il ne peut être inférieur à 1.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc...)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du P.O.S. par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au P.O.S. et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE

(Code de l'Urbanisme - Art. L.112.7 et R.112.2)

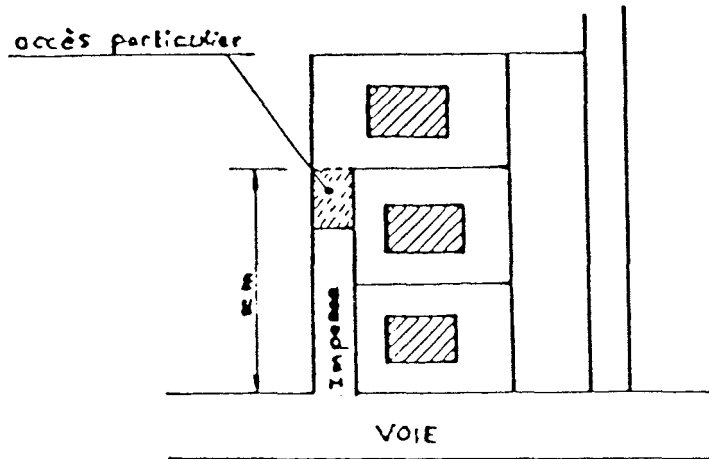
C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors-œuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors-œuvre :

- des combles et sous-sol non aménageables (moins de 1,80 m de hauteur) ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. : porche...)
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production ;
- affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m² par logement ;

Pour chacune de ces catégories les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n°77.170 du 28 novembre 1977 relative à la définition de la surface hors-œuvre nette.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasses et des accès particuliers est limitée à x mètres dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains avant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...).



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, et de télédistribution, etc...

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

(Code de l'Urbanisme - Art. L.311.1 et suivants)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

La procédure de la Z.A.C. étant différente de celle du P.O.S.

En effet, le P.O.S. ne fait que mentionner la présence de la Z.A.C. et tous renseignements la concernant peuvent être obtenus en Mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646 : Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647 : Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

ARTICLE 648 : Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663 : Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus , et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675: L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676: Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677 : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679: Loi n° 67 - 1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682: Loi n° 67 - 1253 du 30 décembre 1967.

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.111.10 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.121.10 (Loi n° 83.663 du 22 juillet 1983)

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111.1.1 du présent code.

ARTICLE L.300.1 (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens présent du code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou opérations définies dans l'alinéa précédent, et d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

ARTICLE L.100.2 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

1° - Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées avant :

- a) - toute modification ou révision du plan d'occupation des sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future ;
- b) - toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;
- c) - toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune, et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

2° - Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, auquel elle a délégué compétence pour conduire l'une des opérations mentionnées ci-dessus ou qui est compétent en cette matière de par la loi, cet établissement est tenu aux mêmes obligations qu'il exerce dans des conditions fixées en accord avec la commune.

3° - Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.

ARTICLE L.221.1 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

L'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics d'aménagement visés à l'article L.321.1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300.1

LE REGIME DES AUTORISATIONS DE COUPE D'ARBRES DANS LES COMMUNES DISPOSANT D'UN P.O.S. OPPOSABLE AUX TIERS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 à R 130-6 du Code de l'Urbanisme.

De ces articles, il découle que :

- Pour les défrichements :

« Le classement Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

- Pour les coupes et abattage d'arbres :

L'article R 130-1 stipule qu'une autorisation de coupe est nécessaire, sauf dans les cas suivants :

- . enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts;
- . bois et forêts soumis au régime forestier et administrés selon un aménagement approuvé;
- . bois et forêts soumis à un plan simple de gestion agréé par le Centre Régional de la propriété forestière;
- . coupes entrant dans le cadre des autorisations de coupes par catégories définies par arrêté préfectoral. L'actuel arrêté préfectoral de 1978 sera reconduit dans les mêmes termes prochainement.

Comment formuler la demande d'autorisation de coupe ?

- Dans les communes où le Plan d'Occupation des Sols est publié ou approuvé sans être exécutoire

Les autorisations de coupe sont nécessaires seulement dans les espaces boisés classés. La procédure est la suivante :

- . le pétitionnaire doit déposer la demande sur un imprimé spécial (jusqu'à nouvel ordre, il faudra utiliser le formulaire CERFA n° 46.0361) en 4 exemplaires accompagnés du plan de situation.

Dans le cas fréquent, où la demande parviendra directement à la D.D.A. elle sera envoyée à la commune concernée avec une lettre explicitant le circuit à suivre (recommandée avec accusé de réception).

Le délai court à partir de la réception en mairie. Le délai total pour la réponse est de 4 mois.

La mairie garde un exemplaire et transmet les trois autres à la D.D.A.

La D.D.A. transmet un exemplaire à la D.D.E. pour avis et un exemplaire à la préfecture pour information.

La D.D.A. transmet ensuite à la préfecture l'avis conjoint D.D.A. - D.D.E. et le Préfet prend l'arrêté de coupe qui sera publié au recueil des actes administratifs du Département. La D.D.A. notifie l'arrêté d'autorisation au pétitionnaire.

- Dans les communes où le Plan d'Occupation des Sols approuvé est devenu exécutoire et dans l'hypothèse où la commune a signé une convention avec la D.D.E. qui est alors service instructeur, la démarche est la suivante :

La demande doit toujours être présentée en 4 exemplaires sur le formulaire CERFA 46.0361 auprès de la mairie, qui en accuse réception.

- 1 exemplaire est envoyé au Sous-préfet;
- 2 exemplaires sont envoyés à la D.D.E. de Beauvais. Celle-ci en tant que service instructeur, fait parvenir à la Préfecture 1 exemplaire.

Le Préfet consulte alors les différents services (D.D.A. - D.D.E....)

Dans les deux mois suivant sa saisine, le Préfet donne l'avis à la D.D.E. service instructeur. Celle-ci prépare alors l'arrêté communal.

Le Maire est chargé de la notification au pétitionnaire. L'arrêté ne devient exécutoire que quinze jours après la notification.

Le délai total pour la réponse est de 4 mois. En l'absence de réponse l'avis est réputé DEFAVORABLE.

EXTRAITS DU CODE RURAL

URBANISME ET ACTIVITE AGRICOLE

Le qualité de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole s'applique aux personnes bénéficiant du régime de protection sociale agricole et est définie à l'article 1003-7-1 du Code Rural.

ARTICLE 1003 -7-1 (extrait) =

"Sans préjudice de l'application des conditions particulières résultant de dispositions spéciales du présent titre relèvent des régimes de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles, les chefs d'exploitation ou d'entreprise agricoles mentionnés à l'article 1060 (2°, 4° et 5°) qui dirigent une exploitation ou une entreprise dont l'importance est eu moins égale ou équivalente à la moitié de le surface minimum d'installation définie pour chaque département ou partie de département, par application de l'article 188-4, compte tenu s'il y a lieu des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées".

ENTREPRISES MENTIONNEES A L'ARTICLE 1060 (2°, 4° et 5°) DU CODE RURAL :

- exploitation d'élevage, de dressage d'entraînement, haras, entreprises de toute nature, bureaux, dépôts ou magasins de vente se rattachant à des syndicats ou exploitations agricoles lorsque le syndicat ou l'exploitation agricole constitue le principal établissement ;
- les exploitations de bols ;
- les entreprises de battages ou de travaux agricoles ;
- les établissements de conchyliculture ou de pisciculture et établissements assimilés...;

LA SURFACE MINIMALE D'INSTALLATION :

Les Surfaces Minimales d'Installation seront dorénavant fixées dans le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de cultures. Elles sont révisées périodiquement.

Pour les productions hors-sol, des coefficients d'équivalence sont fixés par un arrêté du Ministère de l'Agriculture pris après avis de la Commission nationale des structures, et sont applicables uniformément à l'ensemble du territoire (article 188-4 du Code Rural).

RESILIATION DE BAIL POUR CAUSE D'URBANISME

ARTICLE 830-1 du Code Rural (extrait)

"Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

"En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou, lorsqu'existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout moment, sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la commission consultative des baux ruraux".

BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES

Application de l'Arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
Journal officiel du 11,11.1978 - Bulletin Officiel du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie
et du Ministère des Transports
(Fascicule spécial 78-45 bis)

La lutte contre le bruit a été définie par le gouvernement comme un impératif premier de l'aménagement urbain.

L'arrêté du 6 octobre 78 prévoit l'obligation pour les constructeurs d'assurer l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations à proximité de certaines voies.

Il indique à cet effet l'isolement à prescrire, c'est-à-dire la différence qui doit être assurée, dans les pièces principales et les cuisines, entre le niveau du bruit extérieur dont on veut se protéger et le niveau du bruit transmis, au même moment, au centre du local muni de tous ses équipements et normalement meublé.

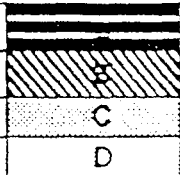
La première partie de l'annexe n° 1 de l'Arrêté distingue d'abord, parmi les voies des transports terrestres, les voies de type I (très bruyantes) et de type II (bruyantes) et les voies non bruyantes. Pour les voies de type I et II elle définit également le nombre de files de circulation à prendre en compte.

La deuxième partie permet de caractériser le degré de l'exposition du bâtiment au bruit : exposition directe ou indirecte, présence d'obstacles continus ou discontinus.

La troisième partie permet, à partir des considérations précédentes et en fonction de la distance des bâtiments à la voie et de la position de celle-ci par rapport au terrain naturel, de déterminer de façon quantitative l'isolement à respecter pour chaque étage de ces bâtiments. La distance considérée est celle qui sépare un point situé à 2 m en avant de la façade concernée et, soit le bord de la plate-forme de la voie routière, soit le rail de la voie ferrée principale le plus proche de la façade.

La valeur de l'isolement à respecter est notifiée au pétitionnaire lors de la délivrance du permis de construire

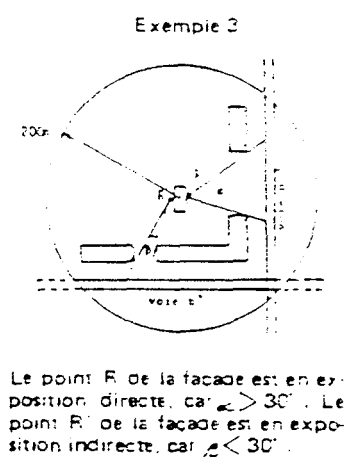
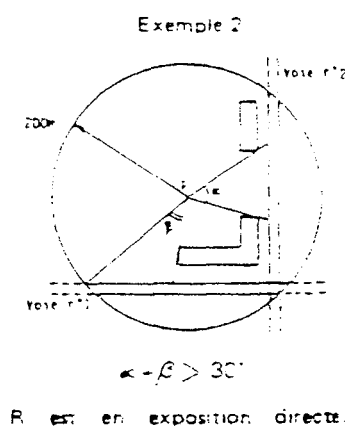
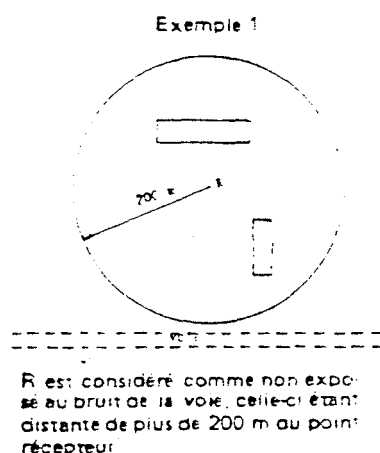
Le type d'isolement (A, B, C ou D) à prescrire se lit sur l'un des 18 tableaux repris au verso.
La valeur correspondante est indiquée en décibels (dBA), dans le tableau ci-dessous selon le type de voie (bruyante ou très bruyante), selon le degré d'exposition de chaque partie de façade et éventuellement selon la nature du tissu urbain rencontré.

Type I : Voies très bruyantes				Type II : Voies bruyantes		
Exposition directe	Exposition indirecte			Exposition directe	Exposition indirecte	
	Tissu discontinu	Tissu continu			Tissu discontinu	Tissu continu
45	40	35		40	35	30
40	35	30	35	30	1c	
35	30	1c	30	1c	1c	
30	1c	1c	1c	1c	1c	

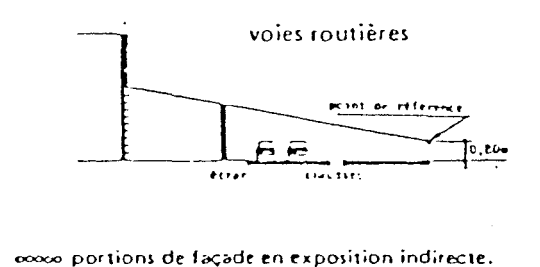
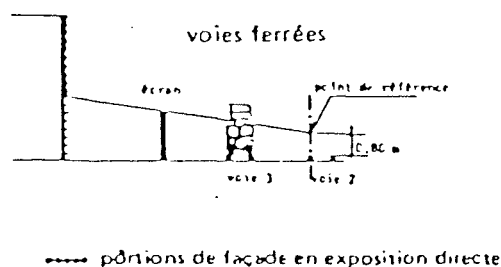
Les chiffres indiqués correspondent à la différence entre les niveaux sonores mesurés à l'extérieur et à l'intérieur des locaux.
1c : Isolation courante sans disposition particulière (1c correspond en fait à une absence de prescription).

L'exposition directe ou indirecte se définit en plan et en coupe :

-en plan : on considère l'angle sous lequel est vue la source sonore dans un rayon de 200m



-en coupe : on prend un point de référence à 0.80m au-dessus de la plate-forme ou du rail pour considérer l'effet des écrans. (Le critère d'exposition en coupe n'est examiné que pour des bâtiments de 3 niveaux et plus dont l'exposition en plan est indirect)



A titre indicatif, l'isolement d'une façade usuelle (au moins 50% de partie pleine e, maçonnerie) est approximative, selon la nature des fenêtres :

Fenêtre ouverte	7dBA
Fenêtre ordinaire fermée	22dBA
Fenêtre ordinaire fermée et calfeutrée	27dBA
Fenêtre à vitrage épais et huisseries de haute qualité	30dBA
Fenêtre à double vitrage	27dBA à 35 dBA
Double fenêtre avec ou sans ventilation incorporée	33dBA à 45 dBA

ARRETE DU 6 OCTOBRE 1978

relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

336-0
JO* 11-11-78
1211*
(78-45 bis)

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie, le ministre de la santé et de la famille et le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'environnement et du cadre de vie (Logement)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article R. 111-4;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles R. 111-1, R. 111-3-1, R. 111-15, R. 123-1 et suivants;

Vu le décret n° 774066 du 22 septembre 1977 approuvant la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes.

Arrêtent:

Article 1^{er}.

Dans les bâtiments d'habitation à construire, et en vue d'apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions des articles 2 et 3 du présent arrêté.

Article 2.

Bruit autour des aérodromes. — Pour les habitations exceptionnellement admises dans les zones exposées au bruit des aérodromes, l'isolement acoustique des pièces principales et des cuisines vis-à-vis des bruits extérieurs doit être égal à 35 dB (A) en zone C.

La zone C est définie par les plans d'exposition au bruit des aérodromes visés par la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes approuvée par le décret n° 77-1066 du 22 septembre 1977.

L'isolement acoustique visé au présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1 000, 2 000 et 4 000 Hz.

Le bruit rose est un bruit aléatoire dont le niveau spectral par octave est constant.

Bruit des transports terrestres. — L'isolement acoustique des pièces principales et des cuisines exposées directement ou indirectement au bruit des transports terrestres doit être au minimum de 50 dB (A), 42 dB (A), 35 dB (A) ou 30 dB (A) dans les conditions déterminées par les autorisations d'utilisation du sol en fonction de la nature et de la typologie des voies de circulation avoisnantes, de la distance du bâtiment par rapport à ces voies et de la hauteur de la construction conformément aux dispositions de l'annexe 1 au présent arrêté.

Les isollements acoustiques visés au présent article s'entendent pour un bruit extérieur ayant un spectre dont les valeurs relatives des niveaux de pression acoustique par rapport au niveau de pression dans l'octave centrée sur 1 000 Hz sont données dans le tableau suivant:

FREQUENCE CENTRALE de la bande d'octave (Hz).	DIFFERENCE DE PRESSION ACOUSTIQUE par rapport au niveau de pression à 1 000 Hz [dB (A)].
125	+ 6
250	+ 5
500	+ 1
1 000	0
2 000	- 2
4 000	- 8

Article 4.

L'isolement acoustique visé aux articles 2 et 3 ci-dessus est la différence entre le niveau de pression acoustique du bruit dont on veut se protéger, à 2 mètres des parois exposées au bruit, et le niveau de la pression acoustique correspondante existant au même moment, au centre du local muni de tous ses équipements et normalement meublé.

Les niveaux de pression acoustique sont exprimés en décibels (A). Les limites énoncées dans les articles 2 et 3 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes fréquences.

Pour tenir compte des incertitudes liées aux mesures, une tolérance de 3 décibels (A) sur ces limites est admise.

Article 5.

Les méthodes de mesures acoustiques in situ destinées à vérifier que le niveau de la qualité acoustique requis par le présent arrêté est atteint sont fixées par un arrêté du ministre de l'environnement et du cadre de vie.

Manque une page

Arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 FEVRIER 1983

La construction envisagée située à moins de 200 mètres de la voie classée de type I, 2 à files de circulation, est assujettie aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La valeur et la nature de l'isolement à mettre en oeuvre, pour une construction à simple rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée + 1 étage + comble sur un terrain situé à + ou - 2,00 m de hauteur par rapport au niveau de la voie sont données à titre indicatif par le tableau suivants (elles ne dispensent pas d'un calcul précis adapté à chaque cas particulier).

Distance de la construction par rapport à la voie (en mètres)	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130		200
TYPE d'isolement	B			C				D							isolement courant (I C)

TYPE de voie	I			II		
TYPE d'isolement	Exposition directe	Exposition indirecte		Exposition directe	Exposition indirecte	
		Tissu discontinu	continu		Tissu discontinu	continu
B	40 dB (A)	35 dB (A)	30 dB (A)	35 dB (A)	30 dB (A)	I C
C	35 dB (A)	30 dB (A)	I C	30 dB (A)	I C	I C
D	30 dB (A)	I C	I C	I C	I C	I C

NATURE DE L'ISOLEMENT A METTRE EN OEUVRE

30 dB (A) : fenêtre à simple vitrage ou double vitrage mince avec bonne étanchéité.

35 dB (A) : fenêtre à simple vitrage épais ou vitrage multiple épais, bonne étanchéité, traitement des prises d'air.

40 dB (A) : double fenêtre d'espacement 10 cm, traitement des prises d'air et de la façade.