

**DEPARTEMENT DE L'OISE**

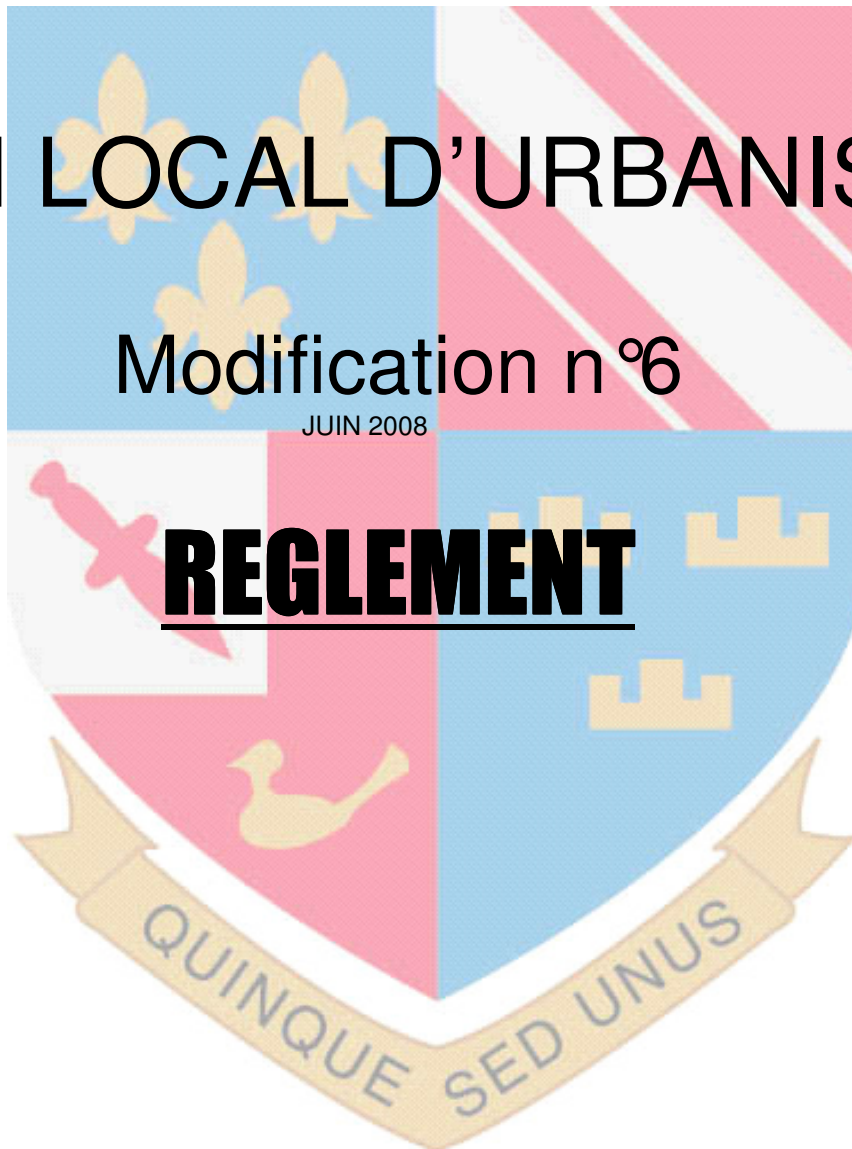
# **COMMUNE D'AGNETZ**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification n°6**

JUIN 2008

**REGLEMENT**



**Approuvé le** : 9 JUIN 2008

**Exécutoire à compter du** : 21 JUILLET 2008

# **TITRE 1**

## ***Dispositions générales***

## Présentation du règlement du P.O.S.

Conforme à l'arrêté du 11 mai 1984  
paru au J.O. du 17 juillet 1984

# TITRE 1

## Dispositions générales

### **Article 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du plan d'occupation des sols s'applique à la totalité de la commune. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

### **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.
- 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 aux titres 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 espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 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).

### **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.

***Compte tenu de l'existence sur tout le territoire de la commune d'AGNETZ de bâtiments ou de constructions d'intérêts historiques ou architecturaux et afin de les préserver, il est institué un permis de démolir sur toute l'étendue de la commune.***

**Article 6 - LOI SUR LE BRUIT :**

Les bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, devront répondre aux normes minimales d'isolement acoustique en vigueur.

La commune d'AGNETZ est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres qui a été établi par arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 en application de l'arrêté du 30 mai 1996, du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de la loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit.

La RN 31 ressort d'un classement de type 2 (les prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent à un secteur de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure) et la ligne SNCF Paris-Lille ressort d'un classement de type 1 (les prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent à un secteur de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure).

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur les documents graphiques.

**Article 7 -**

La RN 31 est une route à grande circulation pour laquelle s'applique l'amendement DUPONT (Art. L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Rappel : Les terrains situés dans une bande de 75 m à partir de l'axe de la RN 31 ne peuvent être construits à moins que soit réalisée une étude préalable.

## **TITRE 2**

### ***Dispositions applicables aux zones urbaines***

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### Caractère de la zone :

Elle correspond au bâti ancien construit principalement à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu.

Elle comprend 3 secteurs :

- un secteur UA : réservé aux constructions groupées,
- un secteur UAa situé dans la partie village autour de l'église ainsi que dans le secteur du lieudit de "La rue du Haut Ouest", et dans la rue Amédée Bigand, d'habitat individuel dense dans lequel le caractère du bâti existant doit être conservé,
- un secteur UAb réparti sur l'ensemble des hameaux dans lequel un habitat en ordre discontinu peut être observé.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA1 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage, salon de coiffure, etc...),

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (Art. L 13.1 du Code de l'urbanisme), sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 11 suivants :

- l'aménagement, le changement d'affectation des bâtiments existant avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées),

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,

- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),

- les annexes des habitations existantes.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RN 31 classée voie de type II tel que défini dans les plans de découpage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions citées au titre I relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

### **Article UA2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 150 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou 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,
- les établissements hippiques et les centres équestres de loisirs,
- les bâtiments à usage agricole,
- les caravanes et mobile homes à usage d'habitation permanent ou temporaire,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 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,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa) du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 (alinéa b) du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 (alinéa c) du code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'affectation des propriétés à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone de sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA3 - Accès et voirie**

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

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 dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

### **Article UA4 - Desserte par les réseaux**

#### 1) Eau potable :

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

#### 2) Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation déversant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou 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.

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

**Eaux usées secteur UAb « rue des sources» :**

*Pour les constructions ou installations qui ne pourraient pas être raccordées à un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées pourront être épurées par des dispositifs de traitement avant d'être rejetées en milieu naturel.*

*Ceci sous réserve que le dispositif soit agréé et contrôlé par le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) et que terrain puisse absorber les effluents rejetés.*

*En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.*

*De plus, une étude de sol est obligatoire avant ce type d'installation.*

**Eaux pluviales :**

*Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction.*

*Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.*

*Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.*

*Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.*

*En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*

*Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.*

3) Electricité, téléphone, télédistribution :

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

**Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

Secteur UAa :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 8 m,
- une superficie d'au moins 300 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne sont pas imposées pour les garages de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Secteur UAb :

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 8 m,
- une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne sont pas imposées pour les garages de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Dans le reste de la zone :

Non réglementée.

### **Article UA6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 31 devra être respecté pour l'implantation des constructions, si aucune étude préalable n'a été effectuée.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 20 m des espaces boisés classés et dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement.

Au delà de ces 40 m, les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées.

#### Secteur UAa :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée lorsque :

-le projet intéresse une parcelle de plus de 20 m de front de rue. Dans ce cas, la construction est implantée avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement et une continuité visuelle de l'alignement de la voie devra être assurée par une clôture minérale ou végétale respectant le caractère du secteur.

-la construction projetée jouxte une construction existante en bon état qui est en retrait sur l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Dans le reste de la zone :

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

### **Article UA7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour tous les secteurs et toutes les constructions un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### Secteur UAa :

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UA9 - Emprise au sol**

Les pourcentages maxima définis ci-après peuvent être dépassés pour la construction d'équipements d'intérêt général.

#### Secteur UAb :

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

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

## **Article UA10 - Hauteur des constructions**

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc..., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m.

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5%) cette hauteur maximale peut être portée à 12,50 m pour les constructions ou parties de constructions à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

## **Article UA11 - Aspect extérieur**

### GENERALITES

:

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme restent applicables.

Il est recommandé de consulter les plaquettes "construire et restaurer dans l'Oise" et "lotir dans l'Oise".

***L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.***

### ASPECT :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5%) les rez-de-jardin sont autorisés.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, un encuvement d'au moins 0,60 m est imposé sauf pour celles élevées d'au moins 2 niveaux entiers non mansardés (RC + 1).

### MATERIAUX :

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

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée et les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

### **BAIES :**

***Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.***

***Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.***

### **SOUS-SOLS :**

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel et les parties de la construction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

### **MENUISERIES :**

Les linteaux en bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.  
Les menuiseries en bois seront peintes.

### **TOITURES :**

La pente des toitures des constructions principales sera d'au moins 45° sur l'horizontale. Toutefois les toits pourront être différents s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectural (élément de liaison, attique...) dont la surface ne pourra excéder 10% de la surface couverte par la toiture.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants pourront être autorisées s'ils sont posés au nu du plan de couverture et s'ils sont plus hauts que larges.

A l'exception des vérandas **et des auvents**, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les toitures des habitations et des annexes accolées (sauf véranda) seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre ciment).

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

Les tuiles de couleur "chocolat" sont interdites.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction ou prévues lors du permis de construire de l'habitation dont elles dépendent.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

***Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.***

### **ANNEXES**

Les annexes (excepté les vérandas) seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

La pente des toitures des annexes non accolées à l'habitation principale ne pourra être inférieure à 35°.

Sauf pour les vérandas, la pente des toitures des annexes accolées à l'habitation principale ne pourra être inférieure à 45° sur l'horizontale.

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

### **CLOTURES**

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect.

- Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton enduit ou P.V.C. ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

- Dans le secteur UAa, les murs de clôtures sur rue seront réalisés en pierre ou moellons. Les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Ils pourront être surmontés de palissade de bois ou de grille.

- Les clôtures sur rue constituées de murs anciens en pierre, moellons ou briques, de bonne qualité, devront être sauvegardés sauf pour création d'accès ou de mise à l'alignement.

- Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à 0,5 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublées d'une haie vive.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

### **Article UA12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.

- pour les constructions à usage de bureau,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants,

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

### **Article UA13 - Espaces libres et plantations**

#### Espaces boisés classés :

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.

#### Obligation de planter :

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### Secteur UAa

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,8

##### Dans le reste de la zone

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,6.

##### Tous secteurs

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, ainsi que pour la reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre.

#### **Article UA15 - Dépassement du C.O.S.**

Non autorisé.

## **CHAPITRE II - DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone :

Zone pavillonnaire dans laquelle les constructions sont établies en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions de la commune réalisées le plus souvent sous forme de lotissements ou d'opérations groupées pavillonnaires.

Elle comprend 6 sous-secteurs :

- UCa : secteurs urbanisés,
- UCb : urbanisation à poursuivre sur des parcelles plus importantes,
- UCc : secteur à compléter sur des grandes parcelles compte-tenu de la topographie des terrains et de la qualité de l'environnement,
- UCd : secteur dont l'urbanisation peut être poursuivie avec des parcelles de grandes surfaces et à l'appui d'une étude de sol,
- UCbp : destiné à la réalisation d'aires de stationnement,
- UCpm : secteur où l'urbanisation est à poursuivre sur des parcelles plus importantes avec mise en place d'un plan de masse.

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

#### **Article UC1 - Occupations et utilisations du sol admises :**

Sont autorisées toutes celles qui ne sont pas interdites à l'article UC 2,

Toutefois sont autorisées sous conditions :

- les installations classées ou non, au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage, salon de coiffure, etc...) ,

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L 130.1 du code de l'urbanisme) sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 11 suivants :

- l'aménagement, la transformation des bâtiments existants avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées),

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,

- les constructions d'équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),

- les annexes des habitations existantes.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RN 31 et de sa déviation classée voie de type II tel que défini dans le plan de découpage au 1/5000 sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur citées au titre I.

Secteur UCpm :

- Les constructions à usage d'habitation respectant le plan de masse de l'ensemble du secteur.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations :
  - . conduisent :
    - soit à la réalisation d'une opération concernant l'ensemble de la zone,
    - soit à la réalisation d'au moins 10 logements.
  - . ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les bâtiments annexes (garage, remise, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation.
- Les installations et les constructions à usage sanitaire, social ou hospitalier à condition que ces opérations intéressent la totalité du secteur considéré.
- Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que les équipements d'intérêt général, à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage) ,
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

**Article UC2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Dans toute la zone, sont interdits :
- les lotissements à usage d'activités,
  - les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
  - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 150 m<sup>2</sup>,
  - les constructions ou 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,
  - les établissements hippiques et les centres équestres de loisirs,
  - les bâtiments à usage agricole,
  - les caravanes et mobile homes à usage d'habitation permanent ou temporaire,
  - les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
  - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 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,
  - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du code de l'urbanisme,
  - les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa) du code de l'urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussière, de la circulation.
  - les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 (alinéa b) du code de l'urbanisme,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 (alinéa c) du code de l'urbanisme.
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Dans le secteur UCbp :

Toutes les occupations du sol autres que les stationnements aériens.

- Dans le secteur UCpm :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC3 - Accès et voirie**

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

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 dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

### **Article UC4 - Desserte par les réseaux**

#### 1) Eau potable :

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

#### 2) Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation déversant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou 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.

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

#### **Secteurs UCpm, UCa «Les Quatres Muids Sud » et UCb « rue des Patis » :**

***Pour les constructions ou installations qui ne pourraient pas être raccordées à un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées pourront être épurées par des dispositifs de traitement avant d'être rejetées en milieu nature.***

***Ceci sous réserve que le dispositif soit agréé et contrôlé par le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) et que terrain puisse absorber les effluents rejetés.***

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

De plus, une étude de sol est obligatoire avant ce type d'installation.

##### **Eaux pluviales :**

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction.***

***Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

3) Electricité, téléphone, télédistribution :

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

**Article UC5 - Caractéristiques des terrains**

Secteur UCa :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 5 m et une largeur au droit de la construction d'au moins 16 mètres,
  - une superficie d'au moins 700 m<sup>2</sup>.
- Ces règles ne sont pas imposées aux garages de moins de 20 m.

Secteurs UCb, UCc et UCd :

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 20 m en UCb et UCd et d'au moins 5 m en UCc,
  - une largeur au droit de la construction d'au moins 20 m en UCb et de 30 m en UCc et UCd,
  - une superficie d'au moins 800 m<sup>2</sup> en UCb et 1200 m<sup>2</sup> en UCc.
- Ces règles ne sont pas imposées aux garages de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Secteur UCbp :

Non réglementé.

Secteur UCpm :

Il est exigé que la superficie des terrains soit d'au moins 1200 m<sup>2</sup>.

**Article UC6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour tous les secteurs, un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 31 devra être respecté pour l'implantation des constructions, si aucune étude préalable n'a été effectuée.

Secteur UCpm :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 m à compter de l'alignement des voies.

Secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Secteur UCb :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Secteur UCc :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20m par rapport au nouvel alignement.

Secteur UCd :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de cet alignement. Elles doivent être implantées dans une bande de 12 mètres comptée à partir de ce même alignement de la voie publique.

Secteur UCbp :

Les aménagements doivent être implantés soit à l'alignement, soit en retrait.

**Article UC7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour toutes les constructions un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces limites.

Au delà de 30 mètres de l'alignement, les constructions doivent être implantées par rapport à ces limites, à une distance d'au moins 5 mètres pour **les façades** ou pignons **sans ouverture** et 15 mètres pour les façades ou les pignons **avec ouverture**.

***Les constructions annexes (garages, abris de jardins, stockage de bois, charreterie) d'une hauteur maximale au faîtage de 4m50, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à ces limites.***

Secteur UCbp :

Les aménagements doivent être implantés soit à l'alignement, soit en retrait.

**Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments ou aménagements non contigus.

**Article UC9 - Emprise au sol**

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

Secteur UCbp :

Non réglementé.

**Article UC10 - Hauteur des constructions**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que : souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc..., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m.

En cas de topographie mouvementée (pente de plus de 5%), cette hauteur maximale peut être portée à 12,50 m pour les constructions à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Secteur UCbp :

Non réglementé.

**Article UC11 - Aspect extérieur**

***L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.***

Secteur UCpm :

La pente des toitures des habitations principales et des annexes accolées (sauf les vérandas et **les auvents**) ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les toitures des constructions (habitations, annexes, garages, à l'exception des vérandas) seront couvertes en tuiles plates brunies ou en ardoises naturelles.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellons, les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, un encuvement d'au moins 0,60 m est imposé sauf pour celles élevées d'au moins 2 niveaux entiers non mansardés (RC + 1).

GENERALITES :

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme restent applicables.

Il est recommandé de consulter les plaquettes "construire et restaurer dans l'Oise" et "lotir dans l'Oise".

ASPECT :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5%) les rez-de-jardin sont autorisés.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, un encuvement d'au moins 0,60 m est imposé sauf pour celles élevées d'au moins 2 niveaux entiers non mansardés (RC + 1).

MATERIAUX :

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

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée et les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

**BAIES :**

***Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.***

***Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.***

### SOUS-SOLS :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel et les parties apparentes de la construction seront traitées à l'identique du reste de la façade.

### MENUISERIES :

Les linteaux en bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.  
Les menuiseries en bois seront peintes.

### TOITURES :

La pente des toitures des constructions principales sera d'au moins 45° sur l'horizontale. Toutefois les pentes de certaines parties de toiture, si elles constituent un élément architectural (élément de liaison, attique...) et n'excèdent pas 10% de la surface couverte par la toiture, pourront être tolérées..

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants pourront être autorisées s'ils sont posés au nu du plan de couverture et s'ils sont plus hauts que larges.

A l'exception des vérandas **et des auvents**, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les toitures des habitations et des annexes accolées (sauf véranda) seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie sans côtes verticales apparentes, soit en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre ciment).

L'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite est interdite.

Les tuiles de couleur "chocolat" sont interdites.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction ou prévues lors du permis de construire de l'habitation dont elles dépendent. Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

***Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.***

### ANNEXES :

A l'exception des vérandas, les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

La pente des toitures des annexes non accolées à l'habitation principale ne pourra être inférieure à 35°.

Sauf pour les vérandas, la pente des toitures des annexes accolées à l'habitation principale ne pourra être inférieure à 45° sur l'horizontale.

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

### CLOTURES :

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect.

- Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, béton enduit ou P.V.C. ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

- Les clôtures sur rue constituées de murs anciens en pierre, moellons ou briques, de bonne qualité, devront être sauvegardés sauf pour création d'accès ou de mise à l'alignement.

- Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à 0,5 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublées d'une haie vive.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

### **Article UC12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation:

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

- pour les constructions à usage de bureau:

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction,

- pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente:

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

- pour les hôtels et les restaurants:

. 1 place de stationnement par chambre,

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

### **Article UC13 - Espaces libres et plantations**

#### Espaces boisés classés :

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.

#### Obligation de planter :

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

#### Secteur UCbp:

Les aires de stationnement devront être dissimulées par un rideau de verdure.

#### Secteur UCpm :

En limite "Nord" et "Est" du secteur UCpm, une bande de 10 m figurée sur le plan devra faire l'objet d'une composition paysagère.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**Article UC14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,4.

Secteur UCpm :

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,3.

Tous secteurs :

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, ainsi que pour la reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre.

**Article UC15 - Dépassement du C.O.S.**

Non autorisé.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à des constructions et équipements d'intérêt général.

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

#### **Article UF1 - Occupations et utilisations du sol admises**

- Les constructions nécessaires à la réalisation d'équipements communaux, sociaux ou scolaires,  
- les constructions à usage de bureaux, locaux administratifs,  
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés,  
- les centres équestres, les établissements hippiques,  
- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (Art. L 130.1 du code de l'urbanisme), sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 13 suivants :

- l'aménagement des immeubles existant avant la mise en vigueur de la révision du plan d'occupation des sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées),  
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,  
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),  
- les annexes des constructions existantes.

#### **Article UF2 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UF3 - Accès et voirie**

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

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 dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, les accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

#### **Article UF4 - Desserte par les réseaux**

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 unitaire ou séparatif).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération.

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.

**Eaux pluviales :**

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction. Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

**Article UF5 - Caractéristiques des terrains :**

Non réglementé.

**Article UF6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

**Article UF7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour toutes les constructions, un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

**Article UF8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article UF9 - Emprise au sol :**

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

**Article UF10 - Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m.

**Article UF11 - Aspect extérieur :**

***L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.***

**BAIES :**

*Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.*

*Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.*

**Toitures :**

*Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.*

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

Toute architecture d'une autre région est interdite.

**Article UF12 - Stationnement des véhicules :**

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

**Article UF13 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces figurant sur le plan comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**Article UF14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :**

Non réglementé.

**Article UF15 - Dépassement du C.O.S. :**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### Caractère de la zone :

C'est la zone d'activité industrielle de fait.

### Secteur Ulp :

C'est un secteur réservé à la création d'aires de stationnement.

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

#### **Article UI1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après.

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ainsi que les logements destinés au personnel de surveillance des activités autorisées,

Sous condition : les activités recevant du public à condition d'être liées aux installations autorisées.

- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (Art. L 130.1 du code de l'urbanisme), sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux article 5 à 11 suivants :

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers

(transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,...),

- les annexes des constructions existantes.

### Secteur Uip :

Création de stationnements aériens.

#### **Article UI2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UI3 - Accès et voirie**

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

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

#### **Article UI4 - Desserte par les réseaux**

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

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.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain.

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction.***

***Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

#### **Article UI5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UI6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de dépôt doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage, les bureaux, ainsi que les constructions à usage d'habitation autorisées.

Secteur Uip:

Les aménagements doivent être implantés soit à l'alignement, soit en retrait.

#### **Article UI7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour tous les secteurs et toutes les constructions un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Secteur Uip :

les aménagements doivent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait.

#### **Article UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments ou aménagements non contigus.

#### **Article UI9 - Emprise au sol**

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

Secteur Uip :

non réglementé

#### **Article UI10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m.

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

### **Article UI11 - Aspect extérieur**

*L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.*

#### **BAIES :**

*Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.*

*Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.*

#### **TOITURES :**

*Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.*

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

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

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les clôtures sur rue ne doivent pas comporter des parties pleines de plus de 1 m de hauteur.

### **Article UI12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction,

- pour les établissements industriels :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

### **Article UI13 - Espaces libres et plantations**

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

#### **Secteur Uip :**

les aires de stationnement devront être dissimulées par un rideau de verdure.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**Article UI14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article UI15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant.

## **CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

Caractère de la zone :

Zone affectée au domaine public ferroviaire.

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

#### **Article UY1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après (zone naturelle):

- pour la S.N.C.F., les constructions de toutes natures, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises",
- pour les clients de la S.N.C.F., (autorisés à occuper son Domaine), les constructions, installations et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire.

Sont autorisées en faisant abstraction des articles 5 à 11 suivants :

- la construction d'équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz,...).

#### **Article UY2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UY3 - Accès et voirie**

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

#### **Article UY4 - Desserte par les réseaux**

***Pour les constructions ou installations qui ne pourraient pas être raccordées à un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées pourront être épurées par des dispositifs de traitement avant d'être rejetées en milieu nature.***

***Ceci sous réserve que le dispositif soit agréé et contrôlé par le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) et que terrain puisse absorber les effluents rejetés.***

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

De plus, une étude de sol est obligatoire avant ce type d'installation.

#### **Eaux pluviales :**

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction.***

***Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

#### **Article UY5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UY6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport à l'alignement d'au moins 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **Article UY7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour tous les secteurs et toutes les constructions, un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **Article UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins 3 mètres.

#### **Article UY9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article UY10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m .

Un dépassement de la hauteur définie ci-dessus peut être autorisé pour des raisons fonctionnelles dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1.

#### **Article UY11 - Aspect extérieur**

*L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.*

#### **BAIES :**

*Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.*

*Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.*

#### **TOITURES :**

*Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.*

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

#### **Article UY12 - Stationnement des véhicules**

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

**Article UY13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**Article UY14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article UY15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant.

# **TITRE 3**

## ***Dispositions applicables aux zones naturelles***

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

### Caractère de la zone :

Il s'agit des zones naturelles urbanisables. Dans les zones NA, on distingue 5 secteurs :

- le secteur NAc, au lieudit "La Croix Verte" est une zone dédiée à l'implantation d'établissements scolaires, justifiée par la présence d'un collège,
- le secteur NAe au lieudit "Les Sables de Ramecourt", correspond à une zone d'activités économiques légères existantes,
- le secteur NAh aux lieudits "Les Sablons", "La Grande Couture", "Le Bois d'Agnetz", "Saint Léger", "Le Champ Monette" est réservé **essentiellement** à des opérations de lotissement à usage d'habitations,
- le secteur NAI au lieudit "Les Pâtis" est réservé à l'extension de la zone industrielle de Ronquerolles,
- le secteur NAI aux lieudits "Les Prés de Comte Sud", "Les Sables d'Agnetz" et "Le Champ des Cerfs" correspond aux équipements communaux sportifs ou ludiques.

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

#### **Article NA1 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

##### Secteur NAc :

- Les établissements scolaires y compris les structures d'hébergement, pensionnat, etc...
- Les installations et constructions à usage de sports et loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- Les constructions à usage sanitaire, social ou hospitalier,
- Les hôtels et les restaurants,
- Les centres de formation,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions et équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers.

##### Secteur NAe :

- Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.
- Les constructions et occupations à usage de bureau ou de service.
- Les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
  - L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non.
  - Les établissements scolaires ou de formation professionnelle y compris les structures d'hébergement, pensionnat, etc...
  - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
  - Les constructions destinées au logement des personnes amenées à travailler dans un établissement situé dans la zone.
  - Les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

##### Secteur NAh :

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les bâtiments annexes (garage, remise, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation.
- Les installations et les constructions à usage sanitaire, social ou hospitalier
- Les constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi

que les équipements d'intérêt général, à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage, salon de coiffure, etc...) ,
- b) 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.

**Secteur NAh « La grande Couture » :**

***Les installations et les constructions de locaux techniques ou de stockages nécessaires au fonctionnement des services techniques de la mairie.***

Secteur NAI :

- Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.
- Les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

Secteur NAI (L minuscule) :

- Les extensions, aménagements et modifications des bâtiments existants, nécessaires à leur réhabilitation.
- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

**Secteur NAI (L minuscule) « les Sables d'AGNETZ » :**

***Les installations et les constructions de locaux techniques ou de stockages nécessaires au fonctionnement des services techniques de la mairie.***

Secteur II NA:

Dans les secteurs II NA seront admis après modification du POS :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur.

Tous secteurs :

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (Art. L 130.1 du code de l'urbanisme), seront autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- l'aménagement des immeubles existant avant la mise en vigueur de la révision du plan d'occupation des sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées),
  - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,
  - les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),
  - les annexes des constructions existantes.

**Article NA2 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NA3 - Accès et voirie**

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

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 accès directs autres que voiries sont interdits sur la rue de Froissy.

Placette de retournement

Les voies en impasse seront terminées par une placette de retournement dont les dimensions devront permettre, sans manœuvre de marche arrière, la circulation de véhicules de collecte des déchets ménagers (26 tonnes) et de protection contre l'incendie.

Les lampadaires devront être d'un modèle agréé par les services techniques de la Commune.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, les accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Dans les secteurs NAh, les impasses d'une longueur supérieure à 20 mètres sont interdites.

RAPPEL :

Les caractéristiques des voiries sont définies dans le règlement de la voirie communale d'AGNETZ.

### **Article NA4 - Desserte par les réseaux**

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 unitaire ou séparatif).

#### **Eaux usées secteurs NAc et NAh « Le Courtil Saint Léger » :**

***Pour les constructions ou installations qui ne pourraient pas être raccordées à un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées pourront être épurées par des dispositifs de traitement avant d'être rejetées en milieu nature.***

***Ceci sous réserve que le dispositif soit agréé et contrôlé par le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) et que terrain puisse absorber les effluents rejetés.***

***En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.***

***De plus, une étude de sol est obligatoire avant ce type d'installation.***

#### **Eaux pluviales :**

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction.***

***Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

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 de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Secteur NAI :

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

Tout prélèvement d'eau destinée à la consommation est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

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

Ces installations doivent autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement ; de plus une étude de sol est obligatoire avant ce type d'installation.

**Article NA5 - Caractéristiques des terrains**

Secteur NAh :

En cas de lotissement, d'opérations groupées ou lorsque plusieurs propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant des parcelles contiguës ou s'il s'agit de lotissement ou d'ensemble d'habitations, il est exigé que la superficie des lots soit, en moyenne, d'au moins 1200 m<sup>2</sup> sans jamais être pour chacun d'eux inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Secteurs NAc, NAe, NAI, NAI :

Non réglementé.

**Article NA6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 31 devra être respecté pour l'implantation des constructions si aucune étude préalable n'a été effectuée.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

Les constructions d'équipements d'intérêt général doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

**Article NA7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour toutes les constructions, un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Les constructions (non contiguës) doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, elles pourront être édifiées en limite séparative dans les conditions suivantes :

- si deux constructions accolées sont réalisées simultanément, en continuité de façades, sur deux terrains voisins,
- si la nouvelle construction jouxte une habitation existante en limite de propriété sur le terrain voisin.

### **Article NA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article NA9 - Emprise au sol**

Secteur NAh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle. Cette emprise maximale est portée à 40% pour les autres constructions.

Secteur NAe, NAI :

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

Secteur NAI :

Non réglementé.

### **Article NA 10 - Hauteur des constructions**

Secteurs NAh, NAI :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 6 m à l'égout du toit.

Secteurs NAe, NAI :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage.

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

### **Article NA11 - Aspect extérieur :**

Pour tous les secteurs, 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'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.***

***Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.***

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

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

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

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

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées d'un rideau de végétation.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction ou prévues lors du permis de construire de l'habitation dont elles dépendent.

Secteur NAh :

La pente des toitures des habitations principales et des annexes accolées (sauf les vérandas **et les auvents**) ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les toitures des constructions (habitations, annexes, garages, ... , à l'exception des vérandas) seront couvertes en tuiles plates brunies ou en ardoises naturelles.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou de moellons, les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

**BAIES :**

***Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.***

***Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.***

Pour les constructions principales à usage d'habitation, un encuvement d'au moins 0,60 m est imposé sauf pour celles élevées d'au moins 2 niveaux entiers non mansardés (RC + 1).

Secteurs NAe, NAi :

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie d'aspect et de matériaux avec les façades des constructions.

Annexes :

Les annexes exceptées les vérandas seront couvertes avec les mêmes matériaux que la construction principale. La pente des toitures des annexes non accolées à l'habitation principale ne pourra être inférieure à 35°.

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect et être en harmonie avec les façades des constructions principales.

Elles doivent être constituées de préférence de murs, de barrières en bois ou de grillages doublés de haies vives.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

**Article NA12- Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre **nette (S.H.O.N)** de construction avec au minimum **2** places par logement,

- pour les constructions à usage de bureau, professions libérales ou de service :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre **nette (S.H.O.N.)** de construction,

- pour les constructions à usage de commerce :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

- pour les hôtels et les restaurants :

. 1 place de stationnement par chambre,

- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,
- pour les établissements sanitaires, sociaux ou hospitalier :
- . 1 place pour 3 lits,

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **Article NA13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces figurant sur le plan comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

Les plantations à réaliser représentées sur les plans de zonage devront faire l'objet d'une composition paysagère.

Secteurs NAe, NAi :

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

## **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

### **Article NA14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Tous secteurs :

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'intérêt général notamment à celles à usage social, sanitaire ou hospitalier.

Le C.O.S. n'est pas applicable à la reconstruction à égalité de surfaces de plancher, en cas de sinistre.

En outre :

Secteur NAh :

*Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S est fixé à 0,30. Il n'est pas réglementé pour les autres constructions.*

Secteur NAe :

Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, le volume bâti au dessus du sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain.

Pour les constructions à usage de bureau, le C.O.S. est fixé à 1. Pour toute autre construction, le C.O.S. est fixé à 0,5.

Secteur NAi :

Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain au dessus du sol.

Secteurs NAf, NAI :

Non réglementé.

Secteurs II NA:

Le COS est fixé à 0.

**Article NA15 - Dépassement du C.O.S.**

Non autorisé.

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

### Caractère de la zone :

Zone naturelle partiellement desservie en équipements, dans laquelle les constructions individuelles sont tolérées. Les pétitionnaires devront prévoir à leur charge le dimensionnement ou la création des réseaux.

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

#### **Article NB1 - Occupations et utilisations du sol admises**

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales,
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L 130. du code de l'urbanisme), sont admises en faisant abstraction des prescriptions édictées aux article 3 à 13 suivants :

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue,...),
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

#### **Article NB2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article NB3 - Accès et voirie**

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

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 de plus de 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

#### **Article NB4 - Desserte par les réseaux :**

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

Les eaux usées devront être évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

#### **Secteurs « rue des Patis » et « avenue Philippe Courtial » :**

***Pour les constructions ou installations qui ne pourraient pas être raccordées à un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées pourront être épurées par des dispositifs de traitement avant d'être rejetées en milieu nature.***

***Ceci sous réserve que le dispositif soit agréé et contrôlé par le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) et que terrain puisse absorber les effluents rejetés.***

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

De plus, une étude de sol est obligatoire avant ce type d'installation.

### **Eaux pluviales :**

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction.***

***Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

### **Article NB5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 12 m et une largeur au droit de la construction d'au moins 16 m,

- une superficie d'au moins 800 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne sont pas imposées aux garages de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **Article NB6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement et d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons...).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

### **Article NB7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour toutes les constructions, un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

### **Article NB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article NB9 - Emprise au sol**

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

### **Article NB10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit.

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

## **Article NB 11 - Aspect extérieur**

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'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.***

***Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.***

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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

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

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

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois ou de grillage, doublées ou non de haies vives.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.

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

### **BAIES :**

***Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15. Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.***

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction ou prévues lors du permis de construire de l'habitation dont elles dépendent.

A l'exclusion des vérandas **et des auvents**, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées seront en petites tuiles plates, ou matériaux d'aspect identique, ou en tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, ou en ardoises posées droites. Pour les autres constructions, sont imposés des matériaux de teinte brune, ardoise ou bleu-schiste.

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

## **Article NB12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.

**Article NB13 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces figurant sur le plan comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositifs 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'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**Article NB14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures.

Pour toutes constructions, le C.O.S. est fixé à 0,4.

**Article NB15 - Dépassement du C.O.S.**

Non autorisé.

## **CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

### Caractère de la zone :

C'est une zone naturelle protégée au titre des activités agricoles.

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

#### **Article NC1 - Occupations et utilisations du sol admises**

##### Dans toute la zone NC

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

- les bâtiments à usage d'activités agricoles,
  - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles, implantées à proximité du siège d'exploitation,
  - les installations classées ou non, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricole spécialisées telles que cultures maraîchères, horticulture, activités de pépiniériste, (y compris les constructions à usage de logements, bureaux, commerces et services liés aux dites activités), sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
  - l'aménagement des bâtiments existants en établissements hippiques et centres équestres sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental et des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature,
  - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes dans un rayon de 200 m autour d'une ferme,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 (alinéa c) du code de l'urbanisme,
  - l'aménagement des bâtiments existants en gîtes d'étape, gîtes ruraux ou chambres d'hôtes .
- Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L 130.1 du code de l'urbanisme), seront autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :
- l'aménagement ou la transformation des bâtiments existant avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées),
  - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,
  - les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),
  - les annexes des constructions existantes.
  - les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

#### **Article NC2 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article NC3 - Accès et voirie**

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

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

#### **Article NC4 - Desserte par les réseaux**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable des bâtiments à usage exclusivement agricole et des habitations peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, **les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés et contrôlé par le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif)** avant rejet en milieu naturel.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement ; de plus une étude de sol préalable est obligatoire.

#### **Eaux pluviales :**

**Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction. Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.**

**Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.**

**Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.**

**En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.**

**Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.**

#### **Article NC5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article NC6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 31 devra être respecté pour l'implantation des constructions si aucune étude préalable n'a été effectuée.

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement et d'au moins 20 m par rapport aux espaces boisés classés.

#### **Article NC7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour toutes les constructions, un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Les constructions à l'exception des bâtiments communaux doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives et des franges boisées.

#### **Article NC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article NC9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article NC10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé

#### **Article NC11 - Aspect extérieur :**

*L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.*

*Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.*

#### **BAIES :**

*Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.  
Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.*

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

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

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

#### **Article NC12 - Stationnement des véhicules**

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

#### **Article NC13 - Espaces libres et plantations**

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

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes doivent être entourés de haies vives soigneusement taillées et entretenues.

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

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article NC14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article NC15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant.

## **CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

### Caractère de la zone :

C'est une zone naturelle protégée au titre des sites et paysages et des zones boisées à protéger.

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

#### **Article ND1 - Occupations et utilisations du sol admises**

##### Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux article R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan.

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

- Les décharges publiques contrôlées de déchets effectuées dans les vides de carrières aux conditions fixées par autorisation,

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'une servitude d'espaces boisés classés (art. L 130.1 du code de l'urbanisme), sont autorisés en faisant abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants :

- l'aménagement des bâtiments existant avant la mise en vigueur du plan d'occupation des sols,

- l'extension des habitations existantes sous condition, de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas dépasser une SHON de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation,

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,

- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, bassins de retenue...),

- les annexes des constructions existantes.

- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

#### **Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article ND3 - Accès et voirie**

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

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

#### **Article ND4 - Desserte par les réseaux**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable des bâtiments à usage exclusivement agricole et des habitations peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

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. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m<sup>2</sup> située si possible en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement ; de plus, une étude de sol préalable est obligatoire.

#### **Eaux pluviales :**

***Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sur le terrain de la construction. Il appartient au propriétaire de faire réaliser une étude par un bureau d'études agréé pour déterminer la surface ou la méthode d'absorption à mettre en place en fonction de la nature des terrains.***

***Les travaux terminés, le dispositif devra être contrôlé par le bureau d'études et le rapport remis à la commune.***

***Si les eaux ne peuvent pas être absorbées sans inconvénients sur le terrain naturel des autorisations exceptionnelles peuvent être délivrées pour des rejets dans les réseaux publics ou dans la voirie, le débit maximum autorisé étant de 5 litres/seconde par hectare.***

***En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.***

***Les eaux pluviales peuvent être partiellement ou totalement stockées dans des cuves enterrées et utilisées pour l'arrosage.***

#### **Article ND5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article ND6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 15 m de l'axe des voies existantes et à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 31 devra être respecté pour l'implantation des constructions, si aucune étude préalable n'a été effectuée.

#### **Article ND7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour toutes les constructions, un retrait de 4 m est imposé par rapport aux rives des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des limites séparatives.

#### **Article ND8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article ND9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article ND10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m.

### **Article ND11 - Aspect extérieur**

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

*L'architecture contemporaine peut être autorisée par le maire dans la mesure où elle correspond à une démarche de développement durable et s'inscrit dans le tissu villageois.*

*Les toitures terrasses peuvent être autorisées par le maire, soit en petites surfaces (10% maximum de la surface totale) pour des éléments spécifiques, soit jusqu'à 50% de la surface au sol des bâtiments si elles sont végétalisées (terrasses jardin) ou si elles reçoivent des capteurs solaires.*

### **BAIES :**

*Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront plus hautes que larges dans le rapport H/L supérieur ou égal à 1,15.  
Des dérogations pourront être accordées si la façade dans laquelle se situe la baie est plus large que haute dans le rapport H/L inférieur à 0,5.*

Les clôtures seront uniquement végétales.

### **Article ND12 - Stationnement des véhicules**

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

### **Article ND13 - Espaces libres et plantations**

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

## **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

### **Article ND14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article ND15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant.