URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de ERQUERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :
02 FEV. 2017

5

EXTRAIT

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

Page

TITRE 1 – Dispositions applicables aux zones urbaines 2

Zone UB 3

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones naturelles 15

Zone AU 16

AVERTISSEMENT

—

Les codes figurant en marge des règles composant le présent règlement n'ont aucune valeur réglementaire. Ils constituent des références utilisées lors de l'assemblage informatique du règlement.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UB

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte vouée principalement à l'habitat. La zone UB comprend également des activités agricoles, commerciales et d'entrepôts.
L'image urbaine que renvoient la disposition des bâtiments et la nature des clôtures dans une partie des rues de la République et Pasteur ont amené à édicter des prescriptions particulières dans ces parties de l'agglomération.

2A1

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1c - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 250 m^2.

57A1 - les constructions ou installations à usage industriel.

59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

58A1 - les groupes de garages individuels sauf s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation.

59A1b - 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.

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

19A2g - dans les secteurs protégés et inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m^2.

35A2 - 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 :

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

33A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, 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.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

79A3 Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnnes.

79A3d Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II - Voirie**

91A3 Les voies et cheminements figurant au plan n°5b doivent être conservés.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III – Electricité – téléphonie - télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières

Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°6b sont applicables le long des rues de la République et Pasteur.

138A6a Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées à l'alignement, soit par une façade, soit par un pignon.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6e - si la façade du terrain soumise à l'alignement est déjà bâtie ou rend le projet impossible.

146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante.

143A6c Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

Dans le reste de la zone

146A6 Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante..

Dans toute la zone

147A6 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,).

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

1A7 ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions architecturales particulières

Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°6b sont applicables le long des rues de la République et Pasteur.

3A7 Les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans le reste de la zone

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans toute la zone

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7e1 Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

26A10 **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 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.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 9 m au faîtage.

33A10b Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sous réserve que l'emprise de la construction (ou partie de la construction) qui fait l'objet d'un dépassement n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le même îlot foncier.

34A10 En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

34B11 **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11 GENERALITES

36b11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11d L'immeuble répertorié au plan n°5b est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Toute réparation ou restauration des bâtiments devra se faire dans le respect de l'existant.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, …) à l'exclusion du blanc pur.

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11b1 Les joints des maçonneries faites de briques pleines apparentes seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11e Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres.

48B11c SOUS-SOLS

49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées en harmonie avec la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront lasurées « ton bois naturel » ou peintes.

50B11e1 Les volets battants seront soit lasurés « ton bois naturel », soit en bois peint soit en PVC ou en aluminium ; ils pourront dans certains cas être persiennés.
En cas de rénovation ou de restauration d'une construction ancienne, les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé au nu de la façade et si les volets existants sont conservés.

52B11 TOITURES

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des habitations neuves seront à deux versants minimum.

55B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves comportant deux versants ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas, lorsqu'elles en comporteront, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

Dans les rues de la République et Pasteur

Dispositions architecturales particulières

Des dispositions particulières sont applicables le long des rues de la République et Pasteur comme indiqué au plan de découpage en zones village n°5b.

66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m ; elles devront être constituées de murs en brique, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire". La hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,40 m et devra être surmontée d'une palissade en bois, en PVC, en aluminium teinté ou d'une grille constituée de barreaux droits.

66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Dans le reste de la zone

66B11c Les clôtures sur rue peuvent être constituées de murs, de murets surmontés de grilles simples en fer forgé ou d'éléments de bois peints, en PVC ou en aluminium teinté ou de grillage doublé de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales sont également autorisées et devront être composées d'essences régionales.

Dans toute la zone

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue.

77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

69B12 ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

91B13 PROTECTION PARTICULIÈRE

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000e).

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE AU

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de réaliser les équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle est divisée en trois secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

1 AUh : secteur urbanisable à court terme, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation sous la forme de lotissement ou d'ensembles de constructions groupées comprenant du bâti locatif de petite taille. Elle se situe au sud du village principal d'Erquery.

1 AUp : secteur urbanisable à court terme, destiné à l'accueil des constructions et installations publiques à usage socio-culturel, administratif, scolaire, sportifs ou de loisirs. Il se situe au lieu-dit « Vers Saint-Aubin » à l'Est du village d'Erquery.

2 AUh : Secteur urbanisable à long terme voué à l'accueil de constructions à usage d'habitation sous la forme de lotissement ou d'ensembles de constructions groupées. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après modification du PLU.

2A1

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre ceux énumérés à l'article 2.

2A2

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

5A2

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

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations respectent le schéma d'ensemble de la zone tel qu'indiqué dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin …) liés aux constructions à usage d'habitation.

- les constructions à usage de bureaux ou à usage artisanal à condition :

. de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.

. de constituer une annexe à l'habitation.

. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, la poussière, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans le secteur 1 AUp

43A2a - les constructions et équipements publics à caractère socio-culturel, adminitratif, scolaire et péri-scolaire (école, cantine, garderie...), sportif ou de loisirs.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisées.

39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des constructions autorisées.

39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des constructions autorisés.

Dans toute la zone AU

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 # SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

De plus, dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnes.

89A3 **II - Voirie**

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

91A3 Le tracé des voies à créer indiquées sur le schéma d'ensemble présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devra être respecté. Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, l'axe des voies à créer pourra être déplacé d'une dizaine de mètres.

100A3 Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des secteurs 1 AUh et 2 AUh devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m.

103A3 Les sentes piétonnes existantes indiquées sur le schéma d'ensemble présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devront être conservées.

103A3 Les sentes piétonnes à créer indiquées sur le schéma d'ensemble présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devront être respectées. Elles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 3 m et être traitées en stabilisé.

Dans toute la zone AU

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement semi-collectifs ou individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

Tout projet doit, conformément aux dispositions du Code Rural, comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement…).

112A4a les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle. Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - <u>Electricité - Téléphone - Télédistribution</u>**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

<u>Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh</u>

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Une autre disposition peut être adoptée lorsqu'il s'agit de constructions comprenant du logement locatif aidé. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m.

<u>Dans le secteur 1 AUp</u>

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

1A7 ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

<u>Dans les zones 1 AUh et 2 AUh</u>

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin,…) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

Dans le secteur 1 AUp

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

13A8 ## ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 ## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain ; elle peut être portée à 50 % dans le cas de constructions accueillant exclusivement du logement locatif aidé.

26A9 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes réalisées sur un même terrain ne doit pas dépasser 50 m^2.

Dans le secteur 1 AUp

20A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 ## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

28A10 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.

29A10a La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + Comble aménageable ou R + 1.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, …) est fixée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur 1 AUp

27A10 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

34B11 ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

36B11 GENERALITES

36b11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11ab Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, …), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, …) à l'exclusion du blanc pur.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront lasurées « ton bois naturel » ou peintes.

50B11e1 Les volets battants seront au choix lasurés « ton bois naturel », en bois peint, en PVC ou en aluminium ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

52B11 TOITURES

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants minimum.

55B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations comportant deux versants ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

59B11a A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas, lorsqu'elles en comporteront, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être enterrés.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

66B11c Les clôtures sur rue peuvent être constituées de murets surmontés de grilles simples en fer forgés, d'éléments de bois peints, en PVC ou en aluminium teinté.

Sont recommandées les clôtures végétales constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage. Elles pourront faire appel aux essences régionales traditionnelles ci-après : charmille, noisetier, mahonia, groseillier à fleurs, forsythia, seringat, cornouiller sanguin, hêtre, chèvrefeuille, houx, troène.

Les clôtures édifiées sur la limite telle que reportée dans le Orientations Particulières d'Aménagement (document n°4) seront obligatoirement constituées de haies vives doublées d'un grillage et composées des essences rappelées ci-avant.

69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et en limite des sentes existantes ou à créer indiqués sur le schéma d'ensemble introduit dans les orientations particulières d'aménagements (document n°4).

77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

Dans le secteur 1 AUp

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

ANNNEXES

64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

CLOTURES

67B11c Les clôtures seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur ; elles seront doublées de haies vives ou accompagnées d'une végétation arbustive.

68B11a1 Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

93B12 Tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour trois logements réalisés.

91B12b conformément à l'article L. 123-1-13 du code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et établissements doit être assuré en dehors des voies publiques.

99B12 Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m,
- dégagement : 6,00 m ou 5,50 m si largeur de la place supérieure à 2,50 m.

Dans le secteur 1 AUp

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions autorisées,
. 1 place de stationnement par tranche de 70 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

99B13a Des plantations d'intégration devront être créées sur les espaces mentionnés au schéma d'ensemble présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4). Elles feront appel aux suivantes : charmille, noisetier, mahonia, groseillier à fleurs, forsythia, seringat, cornouiller sanguin, hêtre, chèvrefeuille, houx, troène.

113B13 ESPACES COMMUNS

114B13 Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une aire d'apport volontaire destinée à la collecte par containers des verres/cartons/plastiques.

Dans le secteur 1 AUp

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

95B13a Des plantations devront être créés sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000e). Elles pourront faire appel aux essences régionales traditionnelles ci-après : charmille, noisetier, mahonia, groseillier à fleurs, forsythia, seringat, cornouiller sanguin, hêtre, chèvrefeuille, houx, troène... Des trouées sont autorisées en cas d'accès.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUp

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUh

Le COS est fixé à 0.

URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de ERQUERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

26 février 2008

5

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1 – Dispositions générales 2

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines 6

Zone UB 7

Zone UE 21

Zone UM 30

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles 40

Zone AU 41

Zone A 56

Zone N 64

TITRE 1

Dispositions générales

X0 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

X1 Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Erquery.

X2 **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

X3 **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

X4 **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif AU, A ou N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

X4a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).

X4b - 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.

X4c - dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger (article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme).

X4g - les plantations à réaliser.

X4i - les chemins piétonniers à conserver au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

X5 **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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).

X6 **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

X8 Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

X11 **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

X13 Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 (Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 (Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret nº 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UB

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte vouée principalement à l'habitat. La zone UB comprend également des activités agricoles, commerciales et d'entrepôts.
L'image urbaine que renvoient la disposition des bâtiments et la nature des clôtures dans une partie des rues de la République et Pasteur ont amené à édicter des prescriptions particulières dans ces parties de l'agglomération.

2A1

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1c - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 250 m^2.

57A1 - les constructions ou installations à usage industriel.

59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

58A1 - les groupes de garages individuels sauf s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation.

59A1b - 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.

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

19A2g - dans les secteurs protégés et inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme, les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m^2.

35A2 - 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 :

- 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…),

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

33A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, 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.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

79A3 Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnnes.

79A3d Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 ## II - Voirie

91A3 Les voies et cheminements figurant au plan n°5b doivent être conservés.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 # ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ## I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 ## II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 ## III – <u>Electricité – téléphonie - télédistribution</u>

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 ## <u>ARTICLE UB 5</u> - <u>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u>

119A5 Non réglementé.

136A6 ## <u>ARTICLE UB 6</u> - <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

<u>Dispositions particulières</u>

Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°6b sont applicables le long des rues de la République et Pasteur.

138A6a Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées à l'alignement, soit par une façade, soit par un pignon.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6e - si la façade du terrain soumise à l'alignement est déjà bâtie ou rend le projet impossible.

146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante.

143A6c Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

Dans le reste de la zone

146A6 Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existante..

Dans toute la zone

147A6 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,).

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

1A7 **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dispositions architecturales particulières

Des dispositions architecturales particulières figurant au plan de découpage en zones n°6b sont applicables le long des rues de la République et Pasteur.

3A7 Les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans le reste de la zone

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans toute la zone

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7e1 Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

26A10 ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

28A10 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.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 9 m au faîtage.

33A10b Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sous réserve que l'emprise de la construction (ou partie de la construction) qui fait l'objet d'un dépassement n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le même îlot foncier.

34A10 En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

38A10 En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

34B11 ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11 GENERALITES

36b11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11d L'immeuble répertorié au plan n°5b est protégé au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Toute réparation ou restauration des bâtiments devra se faire dans le respect de l'existant.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, …) à l'exclusion du blanc pur.

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11b1 Les joints des maçonneries faites de briques pleines apparentes seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11e Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11a Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse (aérienne éteinte) de même teinte que les pierres.

48B11c SOUS-SOLS

49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées en harmonie avec la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront lasurées « ton bois naturel » ou peintes.

50B11e1 Les volets battants seront soit lasurés « ton bois naturel », soit en bois peint soit en PVC ou en aluminium ; ils pourront dans certains cas être persiennés.
En cas de rénovation ou de restauration d'une construction ancienne, les volets roulants sont interdits sauf si le coffre est disposé au nu de la façade et si les volets existants sont conservés.

52B11 TOITURES

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des habitations neuves seront à deux versants minimum.

55B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves comportant deux versants ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

59B11a Les toitures des habitations, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas, lorsqu'elles en comporteront, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

Dans les rues de la République et Pasteur

Dispositions architecturales particulières

Des dispositions particulières sont applicables le long des rues de la République et Pasteur comme indiqué au plan de découpage en zones village n°5b.

66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m ; elles devront être constituées de murs en brique, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire". La hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,40 m et devra être surmontée d'une palissade en bois, en PVC, en aluminium teinté ou d'une grille constituée de barreaux droits.

66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres.

Dans le reste de la zone

66B11c Les clôtures sur rue peuvent être constituées de murs, de murets surmontés de grilles simples en fer forgé ou d'éléments de bois peints, en PVC ou en aluminium teinté ou de grillage doublé de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales sont également autorisées et devront être composées d'essences régionales.

Dans toute la zone

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue.

77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

69B12 ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors oeuvre nette de construction.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13 PROTECTION PARTICULIÈRE

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000e).

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

97B13b Les haies arbustives peuvent être composées d'essence variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre , la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UE

1A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone : Zone urbaine vouée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts. Elle se situe à l'est de la partie agglomérée, en frange urbaine.

2A1

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

54A1 - les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

- les constructions à usage industriel.

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

61A1a - les bâtiment d'élevage de toute nature.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

34A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, 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.

39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

13A2f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin, piscine, tennis...) liés aux constructions autorisées ou existantes.

43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 ## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - <u>Assainissement</u>**

103A4 **1. <u>Eaux usées</u> :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions à usage artisanal, commercial, d'entrepôts doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

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

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

1A7 **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égal à 4 m.

19A9 **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 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.

30A10 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage.

33A10b Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sous réserve que l'emprise de la construction (ou partie de la construction) qui fait l'objet d'un dépassement n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le même îlot foncier.

34B11 **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 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.

39B11 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.

43B11 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.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

69B12 ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface hors oeuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

95B13a Des plantations devront être créés sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000e). Elles pourront faire appel aux essences régionales traditionnelles ci-après : charmille, noisetier, mahonia, groseillier à fleurs, forsythia, seringat, cornouiller sanguin, hêtre, chèvrefeuille, houx, troène...

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE UM

1A

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone : Zone urbaine vouée à l'accueil d'activités mixtes et d'équipements publics.
La zone se situe au sud de l'agglomération d'Erquery. Elle est physiquement détachée du village.

La zone UM comprend un secteur UMh dans lequel l'habitat est autorisé.

2A1

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

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

53A1 - les constructions à usage d'habitation.

54A1 - les lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

60A1 - les établissements hippiques.

61A1 - les bâtiments à usage agricole.

61A1a - les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

2A2 **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur UMh

13A2f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

- la réalisation ou l'extension des bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abris de jardin…) à condition d'être lié aux constructions à usage d'habitation existantes.

Dans la zone UM, sauf le secteur UMh

36A2 - l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

34A2b - les constructions et installations à usage commercial ou artisanal 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.

39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

Dans toute la zone UM

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

79A3 Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 37.

89A3 ### II - Voirie

95A3a La desserte du secteur UM, à partir de la RD 37, sera organisée à partir d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur la RD 37.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 ## ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 ### II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 ## III - <u>Electricité - Téléphone - Télédistribution</u>

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 ## <u>ARTICLE UM 5</u> - <u>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u>

119A5 Non réglementé.

136A6 ## <u>ARTICLE UM 6</u> - <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

<u>Dans le secteur UMh</u>

Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

<u>Dans le reste de la zone UM</u>

146A6 Les constructions à usage d'activités autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux postes de gardiennage.

<u>Dans toute la zone UM</u>

161A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

1A7 **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le secteur UMh

5A7 Les constructions à usage d'habitation édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Dans le reste de la zone UM

6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Dans toute la zone UM

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

13A8 **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

19A9 **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 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.

30A10 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

33A10b Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sous réserve que l'emprise de la construction (ou partie de la construction) qui fait l'objet d'un dépassement n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le même îlot foncier.

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas celle du bâtiment existant.

34B11 **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, etc.).

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

ANNNEXES

64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

CLOTURES

67B11c Les clôtures seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur ; elles seront doublées de haies vives ou accompagnées d'une végétation arbustive.

68B11a1 Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.

83B12c - pour les établissements recevant du public,

. 1 place de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UM 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE AU

1A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de réaliser les équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle est divisée en trois secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

1 AUh : secteur urbanisable à court terme, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation sous la forme de lotissement ou d'ensembles de constructions groupées. Elle se situe au sud du village principal d'Erquery. Ce secteur comprend un sous-secteur 1 AUhc destiné à recevoir du bâti locatif de petite taille.

1 AUp : secteur urbanisable à court terme, destiné à l'accueil des constructions et installations publiques à usage socio-culturel, administratif, scolaire, sportifs ou de loisirs. Il se situe au lieu-dit « Vers Saint-Aubin » à l'Est du village d'Erquery.

2 AUh : Secteur urbanisable à long terme voué à l'accueil de constructions à usage d'habitation sous la forme de lotissement ou d'ensembles de constructions groupées. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après modification du PLU.

2A1

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations respectent le schéma d'ensemble de la zone tel qu'indiqué dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin …) liés aux constructions à usage d'habitation.

- les constructions à usage de bureaux ou à usage artisanal à condition :

. de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.

. de constituer une annexe à l'habitation.

. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, la poussière, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Dans le secteur 1 AUp

43A2a - les constructions et équipements publics à caractère socio-culturel, adminitratif, scolaire et péri-scolaire (école, cantine, garderie...), sportif ou de loisirs.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisées.

39A2a - les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des constructions autorisées.

39A2b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des constructions autorisés.

Dans toute la zone AU

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

43A2d - les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

De plus, dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

Aucun accès véhicule n'est autorisé sur les sentes piétonnes.

89A3 **II - Voirie**

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

91A3 Le tracé des voies à créer indiquées sur le schéma d'ensemble (échelle 1/1 000e) présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devra être respecté. Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, l'axe des voies à créer pourra être déplacé d'une dizaine de mètres.

100A3 Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des secteurs 1 AUh et 2 AUh devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m.

103A3 Les sentes piétonnes existantes indiquées sur le schéma d'ensemble (échelle 1/1 000e) présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devront être conservées.

103A3 Les sentes piétonnes à créer indiquées sur le schéma d'ensemble (échelle 1/1 000e) présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devront être respectées. Elles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 3 m et être traitées en stabilisé.

Dans toute la zone AU

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 ## I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 ## II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Tout projet doit, conformément aux dispositions du Code Rural, comporter un volet eaux pluviales développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement…).

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh, sauf le secteur 1 AUhc

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 600 m^2.

141A5 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Dans les secteurs 1 AUhc et 1 AUp

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le sous-secteur 1 AUhc

148A6b Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh, sauf le secteur 1 AUhc

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain.

Dans le secteur 1 AUp

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

1A7 ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur 1 AUhc

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin,…) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci.

Dans le secteur 1 AUp

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7g Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

13A8 ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

26A9 L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes réalisés sur un même terrain ne doit pas dépasser 50 m^2.

Dans le secteur 1 AUp

20A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

28A10 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.

29A10a La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + Comble aménageable.

32A10d La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, …) est fixée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur 1 AUp

27A10 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

34B11 ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

36B11 GENERALITES

36b11a Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

45B11c MATERIAUX

46B11 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, …) à l'exclusion du blanc pur.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront lasurées « ton bois naturel » ou peintes.

50B11e1 Les volets battants seront au choix lasurés « ton bois naturel », en bois peint, en PVC ou en aluminium ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

52B11 TOITURES

54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

55B11a A l’exception des vérandas, les toitures des habitations seront à deux versants minimum.

55B11 A l’exception des vérandas, la pente des toitures des habitations comportant deux versants ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

59B11a A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas, lorsqu'elles en comporteront, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être enterrés.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

66B11 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

66B11c Les clôtures sur rue peuvent être constituées de murets surmontés de grilles simples en fer forgés, d'éléments de bois peints, en PVC ou en aluminium teinté.

Sont recommandées les clôtures végétales constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage. Elles pourront faire appel aux essences régionales traditionnelles ci-après : charmille, noisetier, mahonia, groseillier à fleurs, forsythia, seringat, cornouiller sanguin, hêtre, chèvrefeuille, houx, troène...

69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et en limite des sentes existantes ou à créer indiqués sur le schéma d'ensemble introduit dans les orientations particulières d'aménagements (document n°4).

77B11a La hauteur du portail sera toujours inférieure ou égale à celle du mur.

Dans le secteur 1 AUp

36B11d ASPECT

37B11 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.

43B11 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.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

ANNNEXES

64B11aa Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout seront enterrées.

CLOTURES

67B11c Les clôtures seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur ; elles seront doublées de haies vives ou accompagnées d'une végétation arbustive.

68B11a1 Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.

69B11a Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

69B12 ## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les zones 1 AUh et 2 AUh

71B12a Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et établissements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur 1 AUp

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions autorisées,

. 1 place de stationnement par tranche de 70 m^2de plancher hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13 ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 1 AUh et 2 AUh

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les boisements existants indiqués dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devront être conservés. Toutefois, des déboisements partiels (30 % maximum sur un même terrain) sont autorisés pour répondre aux besoins :

. en matière d'ensoleillement,
. en matière d'emprise constructible,
. nécessaires à la réalisation d'un dispositif d'assainissement.

99B13a Des plantations d'intégration devront être créées sur les espaces mentionnés au schéma d'ensemble (échelle 1/1 000^{e}) présenté dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4).

Dans le secteur 1 AUp

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

95B13a Des plantations devront être créés sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°6b (échelle 1/2 000e). Elles pourront faire appel aux essences régionales traditionnelles ci-après : charmille, noisetier, mahonia, groseillier à fleurs, forsythia, seringat, cornouiller sanguin, hêtre, chèvrefeuille, houx, troène... Des trouées sont autorisées en cas d'accès.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le sous-secteur 1 AUhc

Le COS est fixé à 0,25.

Dans le secteur 1 AUh, sauf le secteur 1 AUhc

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 1 AUp

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUh

Le COS est fixé à 0.

ZONE A

1A

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A recouvre le grand parcellaire situé sur le plateau nord-ouest ainsi que l'activité équestre de loisirs implantée au nord-ouest du village.

49A1

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

7A2

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

16A2 - les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.

16A2b - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.

18A2 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation.

19A2 les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage 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 à condition que les nouveaux bâtiments soient situées à une distance de 100 m maximum d'un bâtiment agricole existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

31A2 - l'extension ou la construction de bâtiments à usage hippique ou équestre de loisirs (manèges, randonnées, promenade, pensions pour chevaux…) à condition que soient respectées les préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et que les nouveaux bâtiments soient situés à une distance de 100 m maximum d'un bâtiment agricole existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme…) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.

26A2 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

45A2d - les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 ## II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 # ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ## I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

102A4 ## II - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

118A5 ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

119A5 Non réglementé.

136A6 ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

146A6 Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à la voie qui dessert le terrain.

149A6 Aucune construction à usage agricole ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD 127.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m de ces dernières.

13A8 ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

20A9 Non réglementé.

26A10 ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

28A10 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.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + comble aménagé au maximum.

30A10a La hauteur des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, éolienne, etc.

34B11 ## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

36B11d ASPECT

37B11 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.

40B11b Pour toute construction projetée en zone A, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des tonalités se fondant dans la nature,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

45B11c MATERIAUX

46B11 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…) à l'exclusion du blanc pur.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

46B11b1 Les joints des maçonneries faites de briques pleines apparentes seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11e1 Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en pierres ou en brique apparentes, les enduits sont interdits.

52B11 TOITURES

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11 Les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrés. Cette règle ne s'applique pas aux produits soumis à une législation qui rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, ils devront être dissimulés par une haie composée d'essences locales.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures qui ne sont pas habituellement nécessaires à l'activité agricole doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain ou naturel existant. Pour les constructions à usage d'habitation, tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.

69B12 ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,

88B13 ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13a 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.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.

ZONE N

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. La zone N englobe les secteurs de qualité tels que les vallées sèches du territoire communal ainsi que les massifs boisés. La zone comprend également deux activités agricoles dont le développement est permis.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

49A1 **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

7A2 **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A2f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, …) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

19A2 les installations classées on non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage 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 à condition que les nouveaux bâtiments soient situés à une distance de 100 m maximum d'un bâtiment agricole existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

31A2 - l'extension ou la construction de bâtiments ou l'aménagement d'installations à usage agricole, hippique ou équestre de loisirs (manèges, randonnées, promenade, pensions pour chevaux…) à condition :

- que soient respectées les préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- que les nouveaux bâtiments soient situées à une distance de 100 m maximum d'un bâtiment agricole existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

18A2 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 du siège d'exploitation.

- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme…) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.

- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m^2, qu'il soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum. Leur couverture sera constituée soit de profilés divers, soit de tôles galvanisées, de teintes foncées (marron, vert, gris/bleu ardoise...).

43A2i - les ouvrages, constructions ou installations techniques nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des équipements de traitement des eaux usées (station d'épuration, bassin de lagunage…), qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

26A2a - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

43A2g - les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.

- les aires de stationnement ouvertes au public.

45A2d - les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…).

45A2 - la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 ## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 ### I - Accès

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 ### II - Voirie

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 ## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 ### I - Eau potable

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

102A4 II - <u>Assainissement</u>

103A4 **1. <u>Eaux usées</u> :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m^2 d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

110A4a Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

111A4 **2. <u>Eaux pluviales</u> :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

114A4b Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

118A5 ## <u>ARTICLE N 5</u> - <u>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u>

119A5 Non réglementé.

136A6 ## <u>ARTICLE N 6</u> - <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 ## <u>ARTICLE N 7</u> - <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u>

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

10A7b Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 m des berges du fossé de Béronne.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 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.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R + comble aménagé au maximum.

30A10a La hauteur des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, éolienne, etc.

34B11 **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 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.

39B11 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.

41B11a L'implantation des constructions isolés doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,).

43B11 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.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des tonalités se fondant dans la nature,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

45B11c <u>MATERIAUX</u>

46B11 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…) à l'exclusion du blanc pur.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge ou autres, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11e1 Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en pierres ou en brique apparentes, les enduits sont interdits.

52B11 TOITURES

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11 Les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrés. Cette règle ne s'applique pas aux produits soumis à une législation qui rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, ils devront être dissimulés par une haie composée d'essences locales.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures qui ne sont pas habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière doivent être construites en harmonie avec le paysage naturel existant. Pour les constructions à usage d'habitation, tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux.

69B12 ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

90B13a 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.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

94B13 Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

118B14 ## SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

120B14 Non réglementé.