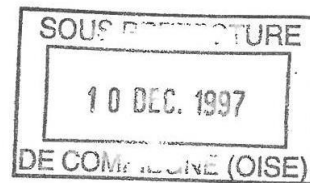


Plan d' Occupation des Sols

( P.O.S.)



Commune de

**BERNEUIL - sur - AISNE**

**REGLEMENT**

**APPROBATION**

Dossier annexé à la Délibération Municipale

du 04 Décembre 1997 LE MAIRE

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Maire".

Etabli par la S.C.P. BELLANGER - SILVERT  
Géomètres-Experts Associés  
60400 NOYON et 60350 ATTICHY

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

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

- a) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé aux pages suivantes).
- b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "Les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics ..." reste applicable malgré les dispositions du Plan d'Occupation des Sois.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, 11 et Ni du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du soi. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **Zones urbaines:**

- **Ua** agglomération existante du village ancien.
  - **Uar** agglomération existante du village ancien avec limitation de la constructibilité liée au risque industriel.
  - **Ub** agglomération existante plus ou moins récente de la commune,
  - **Ubr** agglomération existante plus ou moins récente de la commune avec limitation de la constructibilité liée au risque industriel.
- Ui** agglomération destinée à recevoir des activités artisanales ou industrielles légères

**Zones naturelles:**

- **NAe** destinée à accueillir l'artisanat, des petites industries, des bureaux et des services
- **NAh** destinée à l'urbanisation future,
- **NAi** destinée à accueillir des industries ou à l'agrandissement de l'industrie voisine
- **NAs** destinée aux équipements ou bases de loisirs
- **NAt** secteur du château de Sainte-Claire
- **NC** terres agricoles.
- **ND** zone boisée ou de paysage, zone de protection absolue

Les dispositions du présent règlements ont, pour chacune des zones :

- SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (article 1 et 2)
- SECTION II Conditions de l'occupation du sol (article 3 à 13 inclus)
- SECTION III Possibilités maximales d'utilisation du sol (articles 14 et 15)

Le document graphique fait en outre apparaître ;

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.
- les terrains cultivés, en zone urbaine, à protéger au titre de l' article L123-1 (9e) du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 4 - adaptations MINEURES**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par :

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

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

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

**ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions des articles L 430-1 et suivant du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un Plan d'Occupation des Sols.

Le territoire communal supporte les servitudes des périmètres de protection des monuments historiques suivants:

- Eglise (classée M.H. le 30 juin 1920)
- Château (inscrit sur l'inventaire M.H. le 22 août 1949)
- Fontaine et calvaire (inscrits sur l'inventaire M.H. le 22 août 1949)

sur lesquels s' appliquent les dispositions précédentes

En outre, par application des dispositions des articles L123-1(7) et L430-1(d) et par mesure de protection du patrimoine bâti, le présent P.O.S. soumet à l'obtention préalable d'un permis de démolir les projets de démolitions de bâtiments { en tout ou partie } implantés dans l'ensemble des zones UA et UB.

## **ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

Par délibération en date du....., la commune de Berneuil-sur-Aisne a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et NA délimitées au P.O.S.

## **ARTICLE 7 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le territoire communal supporte les servitudes suivantes:

- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (fiche AS 1 )

.Captage d'eau potable (D.U.P. en date du 8 décembre 1986)

- Servitudes de marchepied (fiche EL 3).

.Servitude de marchepied le long de l'Aisne

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (fiche I 4)

.Ligne 60 KV - CAPEY – COMPIEGNE

- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de risques naturels

.Risques naturels d'inondation (A.P. du 1er octobre 1992)

## Règles générales de l'urbanisme

Article R 111-1  
( décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 , art. 1er)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d<sup>1</sup> un Plan d' Occupation des Sols rendu public ou approuvé, ou d' un document d' urbanisme en tenant lieu (Décret n°77-1141 du 12 Octobre 1977, art. 9.I ) " à l' exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R111-15 et R111-21".

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3  
( décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 , art. 2)

La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le Décret n° 59.701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

Article R 111-3-2  
( décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 , art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n<sup>1</sup> être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d' un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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

Article R 111-14-2  
( décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 , art. 9.H)

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

Article R 111-15  
( décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 , art. 10)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et de l'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux "a" et "b" du 2 de P article R 122-14.

Article R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par ( décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 , art. 14) " 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 ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu<sup>1</sup> à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 111-10  
(L n° 76-1285 du 31 Décembre 1976 - L n° 83-8 du 7 Janvier 1983 - L. n°85-729 du  
18 Juillet 1985)

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

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

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

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

Article L 421-5

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

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

#### Caractère de la zone

La zone Ua est la zone centrale de Sa commune correspondant aux quartiers anciens. Celle-ci est construite en ordre principalement continu le long des voies.  
Elle est destinée à recevoir des habitations, des commerces et des services.

#### **Limitation de la constructibilité liée au risque industriel :**

*Une partie du territoire de la commune de BERNEUIL-SUR-AISNE est soumise aux dispositions de la directive européenne du 24 juin 1982 complétée les 19 mars 1987 et 24 novembre 1988 sur la prévention des risques industriels. La zone de risque est liée à la présence sur le territoire de la commune de TROSLY-BREUIL d'un dépôt d'anhydride sulfureux exploité par la Société Française Hoechst qui entraîne un périmètre d'isolement **Z1 de 240m** et **Z2 de 780m**.*

*Le périmètre Z2 est matérialisé au plan par l'adjonction aux désignations des zones et secteurs concernés de l'indice r.*

*Dans les zones indicées, seules les extensions limitées des habitations existantes et les habitations sur terrain égal ou supérieur à **2000m<sup>2</sup>** sont autorisées sous certaines conditions (articles 1,5 et 14).*

*Ces zones d'isolement peuvent évoluer en fonction des mesures de prévention ou de sécurité prises sur le site industriel. En cas de modification des zones d'isolement, les zones indicées pourront être réduites par modification du document*

*Est inclus dans ce périmètre le secteur Uar.*



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

### **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol admises.**

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

#### **I - Dans le secteur Uar :**

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

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau, d'un étage au plus, implantées sur des terrains de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles.
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination ;
- Les extensions mesurées et limitées à 20m<sup>2</sup> hors œuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole ;

#### **II - Dans le reste de la zone :**

- Sont autorisées sous conditions, le cas échéant ; les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à Sa commodité des habitants de la zone.
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10, 12 et 13 suivants pour.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

#### **III - Dans toute la zone :**

- Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10, 12 et 13 suivants pour

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- Rappel:

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
- les démolitions (en tout ou parties) sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).

## **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **I - Dans le secteur Uar :**

- Sont interdites toutes constructions autres que celles spécifiées à l'article Ua1.

### **II - Dans le reste de la zone :**

- Sont interdits :
  - les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
  - les constructions et installations à usage industriel.
  - les établissements hippiques.
  - les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13.1° du Code de l'Urbanisme.
  - les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
  - les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'équipements sportifs ou de loisirs.
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - le stationnement des caravanes isolées
- Sont interdits sauf dispositions contraires et dans les conditions spécifiées à l'article Ua 1 :
  - les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.
  - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

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

### **ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie**

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

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

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

## **ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

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

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

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

Le branchement de la construction en électricité et téléphone s'effectuera sur la propriété par câbles souterrains ou réseaux de façade.

## **ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

### / - Dans le secteur Uar :

Pour être constructible à usage d'habitation ou de bureau, toute parcelle doit avoir une superficie au moins égale à 2000m<sup>2</sup>.

### // - Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti à l'alignement, pour cela:

Les constructions en bord de rue seront édifiées à l'alignement

Toutefois, dans les rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère sera respecté pour les nouvelles constructions, qui devront respecter un retrait (R) minimal de 5m sur l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée lorsqu'un parti architectural le justifie; si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

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...).

Lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement, une clôture minérale ou végétale (essence régionale) de 1,80m de hauteur minimale devra être édifiée sur les 2/3 de la façade afin de conserver une continuité visuelle

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE Ua 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère des rues présentant un front bâti minéral continu, pour cela:

Sur les terrains dont la largeur mesurée sur l'alignement est inférieure à 20m, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou sur au moins une des limites, en respectant la règle suivante :

pour la partie de construction qui ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Sur les terrains dont la largeur mesurée à l'alignement est supérieure ou égale à 20m, l'implantation en milieu de parcelle sera admise en respectant la distance minimale définie à l'alinéa précédent.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

En aucun cas, la distance entre deux constructions non-contiguës ne sera inférieure à 4m.

## **ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol**

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

L'emprise au sol maximale peut être portée à 75% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités autorisées.

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

## **ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

En aucun cas la hauteur de toute construction mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 10m au faîtage du toit.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m à l'égout du toit (R + 1 + un seul niveau de combles).

Le dépassement ponctuel de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

## **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur**

### Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

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

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### Façades : matériaux

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

Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois etc.. sont interdites.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites, ainsi que toutes peintures de brique (BRPTU) ou de pierre.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et l'exhaussement du niveau de la dalle de rez-de-chaussée sera inférieure à 0,60m par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel avant travaux. Les accès au sous-sol en façade sont interdits.

Les sous-sols, sans être interdits, sont vivement déconseillés, d'abord parce qu'ils entraînent inévitablement une surélévation de la dalle du rez-de-chaussée non conforme à la construction traditionnelle pleine de bon sens, ensuite parce que l'Oise est un département où se pose souvent le problème de l'affleurement des nappes phréatiques.

Les garages doivent être prévus plutôt en continuité de la façade au niveau des RDC, les sous-sols constituant des caves.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les linteaux en bois placés au dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries extérieures seront peintes de couleur blanche, blanc cassé, dans la gamme des gris...

Les volets seront à barres, sans écharpes, et seront peints dans la gamme des gris ou blanc cassé.

#### Façades : baies

Les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur = 1.45 /1 mini).

Les entrées anciennes sur cours intérieures doivent être conservées (porches...).

Les ouvertures de toiture seront plus hautes que larges (largeur maximale 0,80m d'ouvrant) et axées sur les ouvertures ou les trumeaux du niveau inférieur. Les châssis de toiture seront autorisés en façade arrière et posés sans saillie apparente.

#### Toitures

Les relevés de toitures {dits "chien assis" et lucarnes rampantes) sont interdits.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontal.

Les couvertures seront constituées de petites tuiles plates {60 à 80 unités au m<sup>a</sup>), tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes {15 à 20 tuiles au m\*) de teinte rouge flammée (pas de brun), d'ardoises naturelles ou fibrociment de format 20 x 30 en pose droite.

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

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles pour lesquels les tôles en fibrociment teintées et tôles prélaquées teintées sont autorisées.

#### Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d' essence régionale. Si elles en sont séparées, leurs implantations se feront en limite séparative.

#### Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Elles doivent être constituées de murs ou de murs bahuts maçonnés surmontés de grilles.

#### Divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non-visibles de la voie publique.

## **ARTICLE Ua 12 - Stationnement des véhicules**

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

- 1) En particulier il est exigé d'aménager au minimum sur la propriété :
  - Pour les constructions à usage d'habitation :
    - 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de une place par logement
  - Pour les établissements commerciaux :
    - Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente supérieure à 100m<sup>2</sup>.
  - Pour les hôtels et les restaurants :
    - 1 place de stationnement par chambre,
    - 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- 2) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et espaces verts – plantations**

La création ou l'extension de bâtiment ou d'installations à caractère artisanal ou agricole, ainsi que les citernes et les dépôts de toute nature peuvent être subordonnées à la création d'un écran de verdure limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

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

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

### **ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol**

I - Dans le secteur Uar :

Le C.O.S est limité à 0,08.

II - Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 15 - Dépassement du C.O.S.**

Tout dépassement du C.O.S est interdit.

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

### ZONE Ub

#### Caractère de (a zone

Zone d'extension plus ou moins récente de ta Commune caractérisée par un habitat à majorité pavillonnaire. Elle admet quelques locaux d'activités artisanales non nuisantes, commerciales ou de services.

#### **Limitation de la constructibilité liée au risque industriel :**

*Une partie du territoire de la commune de BERNEUIL-SUR-AISNE est soumise aux dispositions de la directive européenne du 24 juin 1982 complétée les 19 mars 1987 et 24 novembre 1988 sur la prévention des risques industriels. La zone de risque est liée à la présence sur le territoire de la commune de TROSLY-BREUIL d'un dépôt d'anhydride sulfureux exploité parla Société Française Hoechst qui entraine un périmètre d'isolement **Z1 de 240m** et **Z2 de 780m**.*

*Le périmètre Z2 est matérialisé au plan par l'adjonction aux désignations des zones et secteurs concernés de l'indice r.*

*Dans les zones indicées, seules les extensions limitées des habitations existantes et les habitations sur terrain égal ou supérieur à **2000m<sup>2</sup>** sont autorisées sous certaines conditions (articles 1,5 et 14).*

*Ces zones d'isolement peuvent évoluer en fonction des mesures de prévention ou de sécurité prises sur le site industriel. En cas de modification des zones d'isolement, les zones indicées pourront être réduites par modification du document*

Est inclus dans ce périmètre le secteur Ubr.

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

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

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

#### **I - Dans le secteur Ubr :**

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

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau, d'un étage au plus, implantées sur des terrains de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> avec un C.O.S. au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles.



- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination ;
- Les extensions mesurées et limitées à 20m<sup>2</sup> hors œuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole ;

II - Dans le reste de la zone :

- Sont autorisées sous conditions, le cas échéant ;
    - les hôtels et les restaurants sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
    - les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération d'habitat.
    - les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
      - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à Sa vie et à la commodité des habitants de la zone.
      - b) 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.
    - l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
    - Toute installation à usage d'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances éventuels occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
  - Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10,12 et 13 suivants pour :
    - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
    - les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- et dans les conditions de l'article 4 du Titre 1 du présent règlement
- l'extension de faible importance des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.
  - ou leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

III - Dans toute la zone :

- Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10,12 et 13 suivants pour :
  - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers,
  - les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Rappel :
  - l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
  - les démolitions (en tout ou parties) sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).
  - dans les espaces boisés, non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable suivant les dispositions du code forestier.

## **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### **I - Dans le secteur Ubr :**

- Sont interdites toutes constructions autres que celles spécifiées à l'article Ub1.

### **II - Dans le reste de la zone :**

- Sont interdits, sauf dans les conditions précisées à l'article 1 :
  - les établissements hippiques.
  - les constructions et installations à usage industriel.
  - les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme.
  - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
  - les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux ou les constructions.
  - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - le stationnement des caravanes isolées.
- Sont interdits sauf dispositions contraires et dans les conditions spécifiées à l'article Ub 1 :
  - toutes constructions et installations à usage artisanal présentant une gêne pour les riverains et sources de dangers ou de nuisances diverses.
  - les installations classées au titre de Sa loi 76-663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
  - les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.

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

### **ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique sur une largeur minimale de 4 mètres.

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

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 50m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour

Pour les voies nouvelles, les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.  
Pour les voies anciennes, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Pour toute nouvelle construction édiflée le long de la RD 81, le permis de construire sera subordonné à la réalisation de tout aménagement nécessaire au respect des conditions de sécurité et évitant de multiplier les accès directs sur la départementale.

## **ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

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

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

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

Le branchement de la construction en électricité et téléphone s'effectuera sur la propriété par câbles souterrains ou réseaux de façade.

## **ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

### / - Dans le secteur Ubr :

Pour être constructible à usage d'habitation ou de bureau, toute parcelle doit avoir une superficie au moins égale à 2000m<sup>a</sup> et au moins 15m de façade au droit de la construction.

### // - Dans le reste de la zone :

Pour être constructible à usage d'habitation individuelle ou d'activité toute propriété doit avoir :

- au moins 15m de façade au droit de la construction.
- et une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

Lorsque plusieurs propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant des parcelles contigües ou d'ensemble d'habitations, les dispositions fixées ci-dessus ne sont pas applicables. Il est toutefois exigé que la superficie des lots soit, en moyenne, d'au moins 500m<sup>2</sup> sans jamais être, pour chacun d'eux inférieure à 400m<sup>2</sup>.

Pour les immeubles collectifs, il est exigé une superficie d'au moins 2000m<sup>2</sup>.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des ouvrages ou installations nécessaires au service public.

## **ARTICLE Ub 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade sur rue des constructions principales et habitations doit être implantée avec un retrait d'au moins 5m et d'au plus 30m (par rapporta l'alignement).

Les constructions ou installations à usage d'activité seront implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des ouvrages ou installations nécessaires au service public.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure.

Dans le cas d'ensemble d'habitations, lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les voies nouvelles.

## **ARTICLE Ub 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3,00m par rapport à ces limites.

Au delà des 30m par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50m à l'adossement. Au dessus de 3,50m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, et augmentée de 3,50m.

Toutefois, pour des constructions- de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale (M) de 5m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées s'il s'agit d'ensemble d'habitations ou d'opération intéressant la totalité d'un ilot Dans ce cas,' Ses règles prévues à l'article 8 s'appliquent aux constructions les unes par rapport aux autres sans pouvoir s'imposer aux limites du terrain supportant l'opération.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

En aucun cas, la distance entre deux constructions non-contiguës ne sera inférieure à 4m.

## **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sot**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle pour les constructions individuelles et 20% pour la construction d'immeubles collectifs.

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées pour des travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions dans la limite de 10m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40% dans le cas d'implantation ou d'extension d'activités autorisées.

Dans le cas d'ensemble d'habitations ou d'opération intéressant la totalité d'un îlot, l'emprise au sol de chaque construction par rapport à la surface de son lot peut être supérieure à 30%, mais l'ensemble au sol des surfaces construites ne peut excéder 35% de la superficie totale du terrain, hors voirie supportant l'opération.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et installations nécessaires au service public.

## **ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions individuelles est limitée à 6m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

La hauteur maximale des immeubles collectifs est limitée à 9m au niveau supérieur de la dalle du dernier étage.

Un dépassement de la hauteur absolue définie ci-dessus peut être autorisé dans la limite de 1m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

## **ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur**

### Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### a/ Constructions à usage d'habitation et garages

#### Façades : matériaux

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

Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois etc.. sont interdites.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les briques apparentes d'aspect flammés sont interdites, ainsi que toutes peintures de brique (BRPTU) ou de pierre.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction et l'exhaussement du niveau de la dalle de rez-de-chaussée sera inférieure à 0,60m par rapport au, point le plus défavorable du terrain naturel avant travaux. Les accès au sous-sol en façade sont interdits.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les linteaux en bois placés au dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les menuiseries extérieures seront peintes de couleur blanche, blanc cassé, dans la gamme des gris...

Tous les abords des constructions seront traités avec soin : perrons, terrasses, murets de soutènement en cas de dénivelées.

#### Façades : baies

Les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) doivent être plus hautes que larges.

Les ouvertures de toiture seront plus hautes que larges (largeur maximale 0,80m d'ouvrant) et axées sur les ouvertures ou les trumeaux du niveau inférieur.

#### Toitures

Les relevés de toitures (dits "chien assis" et lucarnes rampantes) sont interdits.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontal pour les bâtiments principaux.

Les couvertures seront constituées de petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (15 à 20 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte rouge flammée (pas de brun), d'ardoises naturelles ou fibrociment de format 20 x 30 en pose droite.

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

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

#### Annexes

Les garages doivent être prévus plutôt en continuité de la façade au niveau des RDC, les sous-sols constituant des caves.

Les garages et petites annexes doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointifs ou reliés à lui par un mur ou une clôture végétale d'essence régionale.

S'ils en sont séparés, leurs implantations se feront en limite séparative. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades.

Tous les abords des constructions seront traités avec soin : perrons, terrasses, murets de soutènement en cas de dénivelées.

#### Les clôtures sur rue

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et assurer une continuité d'aspect à dominante végétale.

Elles seront constituées soit : d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, soit d'un grillage sur soubassement.

Sont interdits :

- Ses clôtures en matériaux de synthèse bruts, parpaing, poteaux, plaques de béton moulé,
- les imitations : fausses pierres ou briques, etc..
- les joints creux ou en bourrelet, ou les faux joints,
- les mélanges de plus de deux matériaux (ex. brique + ardoise + pierre),
- les ensembles métalliques ou tubulaires trop imposants à trop forte densité géométrique, à décor répétitif ou anecdotique,
- les clôtures de type claustra,
- les éléments adventices comme les roues de charrette, tonneaux, etc..
- les teintes de revêtement blanches, noires ou agressives.

#### Les clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage soit d'un grillage sur soubassement

Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Ne seront pas autorisées les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux dès lors qu'elles sont constituées d'une hauteur de plaques supérieure à 0,50m.

#### Divers

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

#### b/ Constructions de bâtiments d'activité et agricoles :

Pour les couvertures, les plaques de fibro-ciment, petites ou grandes ondes teintées dans la masse, ainsi que les profilés en "U" ou tôles prélaquées teintées sont autorisés. La pente n'est pas réglementée.

Pour les murs, le bardage est autorisé. La couleur des murs sera neutre, présentera une unité d'aspect et de matériaux et sera en harmonie avec les constructions voisines.

La rénovation de bâtiments pourra être autorisée avec le même matériau que celui existant si la structure porteuse ne permet pas, lors de la rénovation, l'emploi de matériaux autorisés.

## **ARTICLE Ub 12 - Stationnement des véhicules**

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

- 1) En particulier il est exigé d'aménager au minimum sur la propriété :
  - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et collective :
    - 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de une place par logement.
  - Pour [es constructions à usage de bureau, de services divers et d'activité artisanale :
    - 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.
  - Pour les hôtels et les restaurants :
    - 1 place de stationnement par chambre,
    - 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
  - Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente :
    - 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'<sup>1</sup> il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et espaces verts – plantations**

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de quatre logements, il doit être aménagé 50m<sup>2</sup> d'espace de récréation commun par logement réalisé d'un seul tenant et ouvert sur l'espace public.

La création ou l'extension de bâtiment ou d'installations à caractère artisanal, les constructions provisoires, ainsi que les citernes et les dépôts de toute nature peuvent être subordonnées à la création d'un écran de verdure limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

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

#### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol**

##### **I - Dans le secteur Ubr :**

Le C.O.S est limité à 0,08.

##### **II - Dans le reste de la zone :**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 15 - Dépassement du C.O.S.**

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.



## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels scientifiques et techniques ainsi que des entrepôts à l' exclusion de l'habitat et des commerces.

Activités lourdes: Sucrierie de Berneuil-sur-Aisne

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

#### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol admises.**

***Prescriptions "SEVESO" :*** *Sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques au périmètre de protection du dépôt d'anhydride sulfureux exploité par la Société Française Hoechst de Trosly-Breuil, prescriptions définies par les services du Ministère de l'Environnement et introduites dans les autorisations de construction,*

I - Ne sont autorisées, sous réserve que l'implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'aménagement de la zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l' article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

II - Sauf application des dispositions relatives à l' alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour:

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration..)-
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

III - Dans les périmètres de Risque Naturel "Inondations";

les constructions ne sont autorisées que sous conditions :

- que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30 cm ou à la cote de référence définie dans le plan de risque naturel "inondations" opposable, cote figurant sur le plan de zonage du P.E.R. majorée de 30 cm.
- qu'aucun sous-sol, situé en dessous de la cote majorée ci-avant, ne soit réalisé.

## **ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1.
- dans un périmètre de 52,50 mètres autour du Silo à sucre de 50 000 tonnes de la S.A. Sucrière de Berneuil-sur-Aisne, périmètre figurant sur le plan de zonage au 1/2000, toutes installations fixes occupées par des tiers. Sont à considérer comme des installations fixes occupées par des tiers, les bâtiments étrangers à l'activité de l'établissement :
  - à usage d'habitation,
  - recevant du public,
  - occupés en permanence ou fréquemment par du personnel.

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

### **ARTICLE Ui 3 - Accès voirie**

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

Rappel: les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Pour les voies existantes, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de Sa voirie publique qui tes dessert.

#### **ARTICLE Ui 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

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

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public {canalisation, caniveau, fossé,...}

#### **ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ui 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune nouvelle construction ne peut être édifiée à moins de 6m de l'emprise des voies publiques.

#### **ARTICLE Ui 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 8m par rapporta ces limites.

#### **ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En aucun cas, la distance entre deux constructions non contiguës ne sera inférieure à 5m.

#### **ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ui 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ui 11 –Aspect extérieur**

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

## **ARTICLE Ui 12 - Stationnement des véhicules**

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

- Pour les établissements industriels,  
1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de construction.

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

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

## **ARTICLE Ui 13 - Espaces libres et plantations**

Les marges de reculement par rapport aux routes et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2000m<sup>2</sup>, ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

### **ARTICLE Ui 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 15 - Dépassement du C.O.S.**

Sans objet.

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAe

##### Caractère de la zone

Zone destinée à des activités artisanales ou de dépôt, non nuisantes, de faible importance, ainsi que bureaux et services.

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

##### Article NAe 1 - Occupations et utilisations du soi admises.

L'occupation du sol devra être conforme au schéma d'ensemble qui organise la voirie, les espaces libres et les réseaux divers de ce secteur et qui pourra prévoir les équipements publics nécessaires.

I - Ne sont autorisée, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, que les occupations et utilisations ci-après:

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et les dépôts liés à ces activités, non nuisantes, ainsi que les bureaux et services.
- les constructions qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les constructions et installations d'équipement public.
- les installations classées ou non nécessaires aux activités artisanales autorisées 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.

II - Sauf application des dispositions relatives à F alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10,12 et 13 suivants pour:

- les constructions d'équipements d'infrastructure Nés à la voirie et aux réseaux divers.

### III - Dans les périmètres de Risque Naturel "inondations":

les constructions ne sont autorisées que sous conditions :

- que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30 cm ou à la cote de référence définie dans le plan de risque naturel "inondations" opposable, cote figurant sur le plan de zonage du P.E.R. majorée de 30 cm.
- qu'aucun sous-sol, situé en dessous de la cote majorée ci-avant, ne soit réalisé.

## **ARTICLE NAe 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.

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

### **ARTICLE NAe 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique.

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

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 60m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE NAe 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

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

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE NAe 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour pouvoir être constructible tout terrain doit avoir :

- une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>
- une longueur de façade sur rue au moins égale à 25m.

## **ARTICLE NAe 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un retrait (R) d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait (R) est réduit à 5 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement et pour les constructions à usage de bureau.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE NAe 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE NAe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En aucun cas, la distance entre deux constructions non contiguës ne sera inférieure à 5m.

## **ARTICLE NAe 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE NAe 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

## **ARTICLE NAe 11 –Aspect extérieur**

La composition des volumes et le choix des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions au site (environnement naturel et bâti).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions

#### a/ Les clôtures sur rue

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et assurer une continuité d'aspect à dominante végétale.

Sont interdites :

- les clôtures pleines en plaques de béton armé entre poteaux.

#### b/ Les clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage soit d'un grillage sur soubassement.

Les murs pleins seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Ne seront pas autorisées les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux dès lors qu'elles sont constituées d'une hauteur de plaques supérieure à 2,50m.

### **ARTICLE NAe 12 - Stationnement des véhicules**

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

En particulier il est exigé d'aménager au minimum sur la propriété :

- Pour les constructions à usage de bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.
- Pour Ses constructions à usage de dépôt :
  - 1 place de stationnement par tranche de 300m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

### **ARTICLE NAe 13 - Espaces libres et espaces verts - plantations**

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée,

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2000m<sup>2</sup>, ils seront obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

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



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

#### **ARTICLE NAe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pour les constructions à usage d'activités, le volume bâti ne doit pas dépasser  $5\text{m}^3/\text{m}^2$  de terrain, au dessus du sol.

Pour les autres constructions autorisées, le C.O.S. est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable à la construction d'équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE NAe 15 - Dépassement du C.O.S.**

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAh**

### **Caractère de la zone**

La zone NAh est une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future réalisée sous forme d'opérations (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, dans lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements nécessaires..

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

#### **Article NAh 1 - Occupations et utilisations du sol admises.**

L'occupation de la zone devra être conforme au schéma d'ensemble qui organise la voirie, les réseaux divers, les espaces libres et peut prévoir les équipements publics nécessaires.

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

- les lotissements et-ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations :
  - \*ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone ne compromettent pas le développement équilibré de la Commune.
- celles-ci peuvent comporter des parties à usage de bureau ou de service
- la modification du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles
- les constructions et installations d'équipement à caractère d'intérêt général.

II - Sauf application des dispositions relatives à l'<sup>1</sup> alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10, 12 et 13 suivants pour:

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

### III - Dans les périmètres de Risque Naturel "Inondations":

les constructions ne sont autorisées que sous conditions :

- que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30 cm ou à la cote de référence définie dans le plan de risque naturel "inondations" opposable, cote figurant sur le plan de zonage du P.E.R. majorée de 30 cm.
- qu'aucun sous-sol, situé en dessous de la cote majorée ci-avant, ne soit réalisé.

## **ARTICLE NAh 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article NAh1

## **SECTION 11 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAh 3 - Accès et voirie**

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

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

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

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

### **ARTICLE NAh 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

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

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

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

Le branchement de la construction en électricité et téléphone s'effectuera sur la propriété par câbles souterrains ou réseaux de façade.

## **ARTICLE NAh 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir, en limite du domaine public ou d'une voie privée qui, à terme, sera réincorporée au domaine public :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 16m.
- une superficie d'au moins 400m<sup>2</sup> par logement pour les opérations d'habitat individuel groupées ou collectif et de 500m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles isolées.

Autre usage: non réglementé.

## **ARTICLE NAh 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade sur rue des constructions principales et habitations doit être implantée avec un retrait d'au moins 5m et d'au plus 30m (par rapport à l'alignement).

Les constructions ou installations à usage d'activité seront implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des ouvrages ou installations nécessaires au service public.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure.

Dans le cas d'ensemble d'habitations, lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les voies nouvelles.

## **ARTICLE NAh 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3,00m par rapport à ces limites.

Au delà des 30m par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,50m à l'adossement. Au dessus de 3,50m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, et augmentée de 3,50m.

Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6m, la pointe de pignon n'est pas prise en compte.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale (M) de 5m par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées s'il s'agit d'ensemble d'habitations ou d'opération intéressant la totalité d'un îlot. Dans ce cas, les règles prévues à l'article 8 s'appliquent aux constructions les unes par rapport aux autres sans pouvoir s'imposer aux limites du terrain supportant l'opération.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE NAh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe). Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

En aucun cas, la distance entre deux constructions non contiguës ne sera inférieure à 4m.

## **ARTICLE NAh 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAh 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions individuelles est limitée à 10m de faitage par rapport au point le plus bas de ta façade.

La hauteur maximale des annexes implantées sur les limites est de 6m au faitage.

## **ARTICLE NAh 11 - Aspect extérieur**

### Généralités

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses ou taloches de teinte rappelant les enduits au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) à l'exclusion du blanc.

### Façades : matériaux

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre.

L'exhaussement éventuel du sous-sol doit être traité de la même façon que le reste de la construction. Il ne doit pas dépasser 0.60m.

### Façades : baies

Les baies seront plus hautes que larges. Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleur dénuée d'agressivité.

### Toitures

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontal.

Les couvertures seront constituées de petites tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup>), tuiles

mécaniques sans côtes verticales apparentes (15 à 20 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte rouge flammée (pas de brun), d'ardoises naturelles ou fibrociments de format 20x30 en pose droite.

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

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

#### Annexes

Les garages doivent être placés en rez de chaussée du bâtiment principal ou en annexe. Sur des terrains en pente, on utilisera le décalage des niveaux.

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

#### Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives de 2m de hauteur maximum, soit par des murs de 1,20m de hauteur maximum surmonté de grillage ou non.

#### Divers

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

## **ARTICLE NAh 12 - Stationnement des véhicules**

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation groupée:
  - 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction, avec un minimum de une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation isolée :
  - 2 places de stationnement par logement aménagé dans la propriété.

En outre, pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il doit être aménagé des aires de stationnement publiques suivant le ratio de 3 places de stationnement pour 5 logements.

## **ARTICLE NAh 13 - Espaces libres et espaces verts - plantations**

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation intéressant une superficie au moins égale à un hectare doit compter un espace planté commun d'au moins 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant, largement ouvert sur l'espace public.

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

#### **ARTICLE NAh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,35 pour l'habitat isolé et à 0,50 pour l'habitat groupé.

#### **ARTICLE NAh 15 - Dépassement du C.O.S.**

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

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAI**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à l'agrandissement de la sucrerie et à accueillir des industries ou des artisans.

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

#### **Article NAI 1 - Occupations et utilisations du sol admises.**

I - Ne sont autorisées, sous réserve que l'implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'aménagement de la zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l' article R 442-2 (alinéa c) du Code de l' Urbanisme.

II - Sauf application des dispositions relatives à l' alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration..).
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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



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

III - Dans les périmètres de Risque Naturel "Inondations": les constructions ne sont autorisées que sous conditions :

- que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30 cm ou à la cote de référence définie dans le plan de risque naturel "inondations" opposable, cote figurant sur le plan de zonage du P.E.R. majorée de 30 cm.
- qu'aucun sous-sol, situé en dessous de la cote majorée ci-avant, ne soit réalisé.

## **ARTICLE NAI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1.

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

### **ARTICLE NAI 3 - Accès voirie**

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

Rappel: les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Pour les voies existantes, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **ARTICLE NAI 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau,

fossé,...)

### **ARTICLE NAI 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE NAI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune nouvelle construction ne peut être édifiée à moins de 6m de l'emprise des voies publiques,

### **ARTICLE NAI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 8m par rapport à ces limites.

### **ARTICLE NAI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En aucun cas, la distance entre deux constructions non contiguës ne sera inférieure à 5m.

### **ARTICLE NAI 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE NAI 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE NAI 11 –Aspect extérieur**

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### **ARTICLE NAI 12 - Stationnement des véhicules**

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

- Pour les établissements industriels,  
1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de construction,

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

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

### **ARTICLE NAI 13 - Espaces libres et plantations**

Les marges de reculement par rapport aux routes et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres de haute tige.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2000m<sup>2</sup>, ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

#### **ARTICLE NAI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NAI 15 - Dépassement du C.O.S.**

Sans objet

## **CHAPITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

## **ZONE NAs**

### **Caractère de la zone**

Zone destinée à l' accueil d'équipements liés aux loisirs et aux sports.

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

#### **Article NAs 1 - Occupations et utilisations du sol admises.**

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

- les constructions et installations à caractère d'intérêt général.
- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 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.

II - Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10, 12 et 13 suivants pour:

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

III - Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
- les démolitions (en tout ou parties) sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).

- dans les espaces boisés, non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable suivant les dispositions du code forestier.

## **ARTICLE NAs 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article NAs-1.

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

### **ARTICLE NAs 3 - Accès et voirie**

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

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

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

### **ARTICLE NAs 4 - Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur une conduite d'eau publique existante de distribution de caractéristiques suffisantes. A défaut de branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau pourra être réalisée, après autorisation préfectorale, par captage, forage ou puits particulier

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, devra être réservée sur chaque terrain pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE NAs 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE NAs 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE NAs 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans toute la zone, hormis dans le secteur NDt, une marge minimale de 5m devra être respectée par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE NAs 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5m.

## **ARTICLE NAs 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAs 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAs 11 - Aspect extérieur**

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

Sont interdits tout pastiche d'architecture d'une autre région ou d'architecture archaïque ainsi que les matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de couleur et de volume et s'intégrer au paysage.

Les constructions provisoires en tôles ondulées ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire.

## **ARTICLE NAs 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE NAs 13 - Espaces libres et espaces verts – plantations**

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

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

Non réglementé.

# **CHAPITRE 5**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE NA<sub>t</sub>**

#### **Caractère de la zone**

Zone du Château de Sainte-Claire et ses dépendances dans lequel des aménagements, à des fins de loisirs, d'activités sportives et touristiques, peuvent être réalisés.

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

##### **Article NA<sub>t</sub> 1 - Occupations et utilisations du sol admises.**

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

- les constructions et installations à caractère d'intérêt général.
- Les constructions et installations de plein air à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- l'extension des bâtiments à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le site,
- Les établissements hippiques ou liés à la chasse ou au golf, sous réserve du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et de la protection de l'environnement.
- L'affectation des bâtiments existants aux activités hôtelières.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- 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.

II - Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10, 12 et 13 suivants pour:

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

### III - Rappel:

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
- les démolitions (en tout ou parties) sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).
- dans les espaces boisés, non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable suivant les dispositions du code forestier.
- toute implantation devra préserver au maximum les boisements de qualité existante sur la propriété.

## **ARTICLE NAt 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article NAt-1.

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

### **ARTICLE NAt 3 - Accès et voirie**

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

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

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

### **ARTICLE NAt 4 - Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur une conduite d'eau publique existante de distribution de caractéristiques suffisantes. A défaut de branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau pourra être réalisée, après autorisation préfectorale, par captage, forage ou puits particulier

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, devra être réservée sur chaque terrain pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.



## **ARTICLE NAt 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé,

## **ARTICLE NAt 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE NAt 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Une marge minimale de 10m devra être respectée par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE NAt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5m.

## **ARTICLE NAt 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAt 10 - Hauteur maximale des constructions**

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

## **ARTICLE NAt 11 - Aspect extérieur**

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

Sont interdits tout pastiche d'architecture d'une autre région ou d'architecture archaïque ainsi que les matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction.

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

Les constructions provisoires en tôles ondulées ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire.

## **ARTICLE NAt 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques,

## **ARTICLE NAt 13 - Espaces libres et espaces verts – plantations**

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

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

#### **Article NAt 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le C.O.S. est fixé à 0.08

#### **Article NAt 15 - Dépassement du C.O.S,**

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.

## CHAPITRE 6

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

### Caractère de la zone

La zone NC est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité agricole des terrains et de la volonté de maintenir l'activité agricole.

Le secteur NCa concerne l'ancienne carrière de Guinant soumise aux risques liés au dépôt de munitions existant où l'exploitation sera autorisée après évacuation du risque

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

#### Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

**Prescriptions "SEVESO"** : *Sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques au périmètre de protection du dépôt d'anhydride sulfureux exploité par la Société Française Hoechst de Trosly-Breuil, prescriptions définies par les services du Ministère de l'Environnement et introduites dans les autorisations de construction,*

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

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège de l'exploitation.
- les bâtiments à usage d'activités agricoles.
- les installations classées ou non liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de protection de l'environnement.
- les établissements hippiques sous réserve du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et de la Protection de l'Environnement à condition qu'ils soient implantés à proximité des corps de ferme.
- la transformation des bâtiments existants en structure d'hébergement pour le tourisme rural.

## II - Dans le secteur NCa :

- Tous travaux pour évacuer les risques.
- tout affouillement et exhaussement du sol afin de permettre les travaux d'évacuation du dépôt de munitions ( autorisation préalable d'installation et travaux divers ).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les constructions et installations liées à l'exploitation, dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation d'exploitation et sous condition d'avoir évacuer tous risques préalablement à l'exploitation proprement dite.

III - Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10,12 et 13 suivants pour

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à ta voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

## IV- Dans les périmètres de Risque Naturel "Inondations":

les constructions ne sont autorisées que sous conditions :

- que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30 cm ou à la cote de référence définie dans le plan de risque naturel "inondations" opposable, cote figurant sur le plan de zonage du P.E.R. majorée de 30 cm.
- qu'aucun sous-sol, situé en dessous de la cote majorée ci-avant, ne soit réalisé.

## V – Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
- les démolitions (en tout ou parties) sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).
- dans les espaces boisés, non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable suivant les dispositions du code forestier.

## **ARTICLE NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article NC-1. Notamment sont interdits tes travaux de raccordement aux réseaux publics pour les constructions non autorisées à l' article NC 1.

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

### **ARTICLE NC 3 - Accès et voirie**

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, leur accès sera commun à l'accès du siège de l'exploitation.

#### **ARTICLE NC 4 - Desserte par tes réseaux**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'une installation d'eau potable alimentée, soit par un branchement sur une conduite d'eau publique existante de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier après autorisation préfectorale.

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE NC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'alignement des voies publiques. Cette distance est portée à 20m de l'alignement des RD 81 et 335.

Toutefois, les constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être agrandies ou surélevées au nu de la façade.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **ARTICLE NC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage sans jamais pouvoir être inférieure à 6m.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

## **ARTICLE NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

En aucun cas, la distance minimale entre deux constructions non contiguës ne sera inférieure à 5m.

## **ARTICLE NC 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit. Des dépassements ponctuels de cette hauteur pourront être autorisée pour des raisons fonctionnelles.

## **ARTICLE NC 11 - Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

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

Les bâtiments à usage agricole réalisés en bardage seront de teinte sombre et non agressive.

Les constructions provisoires en tôles ondulées ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire.

L'implantation des bâtiments isolés ou des constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois, plutôt qu'en milieu des champs,...).

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

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures végétales d'essences locales sont recommandées. Ne sont pas autorisées les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux.

## **ARTICLE NC 12 - Stationnement des véhicules**

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

### **ARTICLE NC 13 - Espaces libres et espaces verts - plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute implantation de bâtiment agricole fera l'objet d'un traitement paysage spécifique (plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

Non réglementé.

# CHAPITRE 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

### Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages (massif boisé, berges de rivières, etc...) et du caractère des éléments naturels qui la composent.

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

#### Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

**Prescriptions "SEVESO"** : *Sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques au périmètre de protection du dépôt d'anhydride.sulfureux exploité par la Société Française Hoechst de Trosly-Breuil, prescriptions définies par les services du Ministère de l'Environnement et introduites dans les autorisations de construction,*

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

- les constructions et installations à caractère d'intérêt général.

II - Sauf application des dispositions relatives à l'alignement ou aux espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10, 12 et 13 suivants pour:

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

En outre, sont autorisés:

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu' elle contribue à l' amélioration de l' aspect paysager des espaces libres.



III - Dans les périmètres de Risque Naturel "Inondations": les constructions ne sont autorisées que sous conditions :

- que le plancher bas du premier niveau utilisable soit situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 30 cm ou à la cote de référence définie dans le plan de risque naturel "inondations" opposable, cote figurant sur le plan de zonage du P.E.R. majorée de 30 cm.
- qu'aucun sous-sol, situé en dessous de la cote majorée ci-avant, ne soit réalisé.

IV – Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.
- les démolitions (en tout ou parties) sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).
- dans les espaces boisés, non classés, les défrichements sont soumis à autorisation préalable suivant les dispositions du code forestier.

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

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article ND-1. Notamment sont interdits les travaux de raccordement aux réseaux publics pour les constructions non autorisées à l'article ND1.

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

### **ARTICLE ND 3 - Accès et voirie**

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

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

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

### **ARTICLE ND 4 - Desserte par les réseaux**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur une conduite d'eau publique existante de distribution de caractéristiques suffisantes. A défaut de branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau pourra être réalisée, après autorisation préfectorale, par captage, forage ou puits particulier

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau,

fossé,...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE ND 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Cette distance est portée à 20m de l'alignement de la RD 81.

### **ARTICLE ND 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Une marge minimale de 10m devra être respectée par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5m.

### **ARTICLE ND 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE ND 11 - Aspect extérieur**

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

Sont interdits tout pastiche d'architecture d'une autre région ou d'architecture archaïque ainsi que les matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction.

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

Les constructions provisoires en tôles ondulées ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire.

### **ARTICLE ND 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE ND 13 - Espaces libres et espaces verts - plantations**

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

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

Non réglementé.