



G2C environnement

**Agence Seine Normandie**

4 rue des Compagnons

27100 VAL DE REUIL



**DEPARTEMENT DE L'OISE  
COMMUNE DE  
PISSELEU AUX BOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
REGLEMENT  
PIECE 4/5**

**Arrêté le : 06/09/2006**

**Approuvé le : 21/06/2007**

# Sommaire

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
Article 1 <sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan.....	3
Article 2 : Division du territoire en zones.....	3
Article 3 : Adaptations mineures.....	3
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone U.....	5
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>12</b>
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone 2AU.....	13
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>16</b>
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A.....	17
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>23</b>
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N.....	24



# Titre I. Dispositions générales



# Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Pisseleu aux Bois.

# Article 2 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (zone U), en zone à urbaniser (zone 2AU), en zone agricole (zone A) et en zone naturelle et forestière (zone N).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger ainsi que des emplacements réservés.

# Article 3 : Adaptations mineures

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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



# **Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines**



# Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone U

---

## Caractère de la zone :

Zone urbanisée à vocation mixte, regroupant à la fois du bâti ancien dense et des constructions récentes de type pavillonnaire.

## ***Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les mobile-homes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures ;
- les discothèques.

### **Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement et l'ensemble des constructions à usage d'activité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## Article U3 : Accès et voirie

### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- avoir une largeur minimale de 8 mètres ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## Article U4 : Desserte par les réseaux

### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - EAUX USEES

Un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

### 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.



## Article U5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur. A cet effet, les terrains devront disposer d'une surface libre d'un seul tenant dépourvue de grande plantation et sans stockage ni passage d'engin de 200 m<sup>2</sup>.

## Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 – Distance de recul minimal par rapport à la voirie ou après alignement

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques, existantes ou à créer ou par rapport à l'alignement prévu par les plans d'alignement en vigueur.

Il n'est pas fait application de cette règle dans les cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant, qui peuvent être réalisées à l'alignement de la construction existante,
- de construction comprenant un garage en sous-sol accessible depuis la voie, qui doivent être implantées à 10 m minimum de la limite avec la voie sur laquelle est prévue l'accès au garage.

### 2 – Limite d'implantation maximale par rapport à la voirie

La distance entre les limites des constructions et la limite des voies publiques existantes doit être inférieure à 40 m.

Il n'est pas fait application de cette règle dans les cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas d'augmentation de la distance des limites de la construction avec la limite desdites voies publiques,
- de construction d'un abri de jardin dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- de constructions d'équipements publics,
- des constructions à usage agricole.

## Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.





## **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article U9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière recevant les constructions.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics,
- pour les constructions usages d'activité,
- pour les extensions des constructions déjà existantes à la date d'opposabilité du présent document,
- pour les constructions d'annexes à des constructions déjà existantes à la date d'opposabilité du présent document si celles-ci ont une surface au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## **Article U10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être en plus être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (soit R+1+C).

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- dans le cas d'extension de constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- pour les bâtiments à vocation agricole dont la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

## **Article U11 : Aspect extérieur**

Pour l'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, on pourra se référer à la brochure « La Picardie Verte de Lumières, de Couleurs de Matières,... » annexée au Plan Local d'Urbanisme.

### 1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement. Les mouvements de terrain supérieurs à 1,5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.



## 2 - TOITURES

### 2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

### 2.2 - Couverture

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles de couleur rouge vieillie à brun ou de couleur ardoise.

### 2.3 – Cas particuliers

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les dispositions prévues aux paragraphes 2.1 et 2.2 ne s'appliquent pas pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou agricoles,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat,
- la mise en place de capteurs solaires.

## 3 - FAÇADES

Hormis, les pans de bois, la brique, le clin et l'essentage, l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts est interdit.

## 4 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles doivent être inférieures à 2 mètres.

L'utilisation de thuyas, cyprès et essences voisines est interdite.

## **Article U12 : Stationnement**

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

En particulier, il est exigé d'aménager sur l'unité foncière accueillant une nouvelle construction à usage d'habitation au moins 2 places de stationnement par logement.



Pour les constructions à usage d'activité, les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

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 200 m 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.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

## **Article U13 : Espaces libres**

### 1 - OBLIGATION DE PLANTER

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les unités foncières recevant une nouvelle construction doivent consacrer 40% de leur surface en espace vert de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières comportant déjà une construction à la date d'opposabilité du présent document.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

### 2 - ELEMENTS IDENTIFIES

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1 ;7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés après autorisation dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (calvaires) est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.



## ***Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article U14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# **Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



# Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone 2AU

---

Caractère de la zone :

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

La zone a une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de la zone est soumise à modification du présent document d'urbanisme.

## ***Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Non réglementé

### **Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Non réglementé

## ***Section II : Conditions de l'occupation du sol***

### **Article 2AU3 : Accès et voirie**

Non réglementé

### **Article 2AU4 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé



## **Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être implantées soit en limite du domaine public soit en observant un recul par rapport à la limite du domaine public.

## **Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées soit en limite de parcelle soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 2AU9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

## **Article 2AU11 : Aspect extérieur**

Non réglementé

## **Article 2AU12 : Stationnement**

Non réglementé

## **Article 2AU13 : Espaces libres**

Non réglementé



## ***Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

COS = 0





# **Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles**



# Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

---

Zone naturelle caractérisée par la valeur agronomique des sols destinée aux activités agricoles.

## ***Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations expressément visées à l'article A2.

### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole du sol telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural, notamment :
  - les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et implantées à moins de 200 m de l'extrémité des bâtiments existants de l'exploitation,
  - les constructions annexes non habitables, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
  - les installations et construction permettant l'exercice d'activités touristiques ou culturelles sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole et de respecter les normes particulières prévues à cet effet (telles que les formes d'hébergement ou de restauration à la ferme, la vente ou promotion de produits agricoles).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.



## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A3 : Accès et voirie**

#### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article A4 : Desserte par les réseaux**

#### 1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - EAUX USEES

Un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).



#### 4 – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **Article A5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication particulière liée au plan d'alignement, la distance d'implantation minimale des constructions par rapport au domaine public est fixée :

- pour les routes départementales : à 10 mètres
- pour les chemins communaux : à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage sans être inférieure à 3 mètres
- pour les chemins ruraux : à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sauf pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 mètres qui peuvent s'implanter en contiguïté ou en retrait des limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les aménagements ou extensions d'un bâtiment existant n'entraînant pas de diminution du recul actuel ;
- les constructions et installations nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives de propriété, soit en observant une marge de reculement minimale de 5 m par rapport à ces limites.

### **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

Non réglementé.



## Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article A10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation doivent :

- être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (soit R+1+C)

et

- avoir une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

Les autres constructions doivent avoir une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage.

## Article A11 : Aspect extérieur

Pour l'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, on pourra se référer à la brochure « La Picardie Verte de Lumières, de Couleurs de Matières,... » annexée au Plan Local d'Urbanisme.

### POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

#### 1 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement. Les mouvements de terrain supérieurs à 1,5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.

#### 2 - TOITURES

##### 2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

##### 2.2 - Couverture

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles de couleur rouge vieillie à brun ou de couleur ardoise.



### 2.3 – Cas particuliers

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les dispositions prévues aux paragraphes 2.1 et 2.2 ne s'appliquent pas pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou agricoles,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- les constructions présentant une architecture innovante si elle est compatible avec son environnement immédiat,
- la mise en place de capteurs solaires.

### 3 - FAÇADES

Hormis, les pans de bois, la brique, le clin et l'essentage, l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts est interdit.

### 4 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles doivent être inférieures à 2 mètres.

L'utilisation de thuyas, cyprès et essences voisines est interdite.

### POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

Les couvertures doivent comporter deux pans principaux de couleur rouge, gris, noir ou bleu ardoise, elles ne peuvent présenter des pentes inférieures à 12°.

Les façades métalliques sont autorisées, mais seront peintes afin de ne pas présenter de brillance et permettre leur insertion dans le paysage.

## **Article A12 : Stationnement**

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



## **Article A13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classes**

### 1 - OBLIGATION DE PLANTER

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés.

### 2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### 3 - ELEMENTS IDENTIFIES

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (calvaires) est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

## ***Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **Article A14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# **Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles**





# Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

---

Zone naturelle constituée par des espaces naturels et occupée par des activités de loisirs de plein air de type moto-cross.

## ***Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### ***Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N 2.

### ***Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières***

Sont admis sous conditions :

- La réalisation des ouvrages et bâtiments à conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.
- Les aménagements et les constructions de type tour de contrôle à condition qu'ils soient liés aux activités de loisirs en plein air motorisés ou non et qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à un équipement destiné à l'accueil du public.
- Les affouillements et les exhaussements à conditions qu'ils soient liés à des occupations et utilisation autorisées.



## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 : Accès et voirie**

#### 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article N4 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article N5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter une marge de reculement de 6 m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique justifiée.



## **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale.

## **Article N11 : Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

La couverture, les matériaux et les couleurs des constructions doivent s'intégrer dans le paysage éloigné.

## **Article N12 : Stationnement**

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

## **Article N13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classes**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.



Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés.

### ***Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

COS = 0,01

