

Commune de Mercin et Vaux (02)

Plan **Local** d'Urbanisme

Règlement

Document n°4.1 « Pièce écrite »

"Vu pour être annexé
à la délibération du

12 SEPTEMBRE 2006

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature

du maire :



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

Titre IV

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AU

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit, des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

Il devra être tenu compte lors des aménagements, des zones à risque de coulées de boue identifiées au document graphique n°4.2.B.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'article 1AU2. Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable, sont de plus interdits et réglementés les installations, constructions et utilisations du sol cités dans l'arrêté préfectoral¹

ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone,
- ✓ les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation ; ces zones devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- ✓ les constructions à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général, à l'exception des éoliennes.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

¹ Confère annexe n°1 du rapport de Présentation, document n°1 du PLU

Le permis de construire sera refusé pour toute construction dont le terrain d'assiette ne serait pas desservi directement par une voie publique ou privée qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

Les voies en impasse créées (s'il n'y a pas d'autres possibilités) dans le cadre des divisions en vue de la construction doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le permis de construire peut être refusé sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

☞ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

☞ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

☞ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé ; les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

☞ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

☞ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4. 3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

6.1. Sauf justification liée à la topographie, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 mètres et 10 mètres pour le secteur AUa.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

7.1. A défaut de s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant aux voies, tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit d'un mur percé d'au moins une baie constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés.

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.2. En ce qui concerne les limites séparatives de fonds de propriété, seules les constructions annexes n'excédant pas 2,70 mètres de hauteur à l'égout du toit peuvent s'y implanter.

7.3. Les abris de jardin seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.

7.4. Au sein du secteur AUa, les constructions seront édifiées en retrait des deux limites séparatives. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 8 mètres.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Le coefficient d'emprise au sol est limité pour chaque parcelle issue d'une division en propriété ou en jouissance, annexes comprises, à :

- 20 % quand les bâtiments ne jouxtent aucune limite séparative aboutissant aux voies,
- 30 % quand les bâtiments jouxtent une limite séparative aboutissant aux voies.

9.2. Au sein du secteur AUa, le coefficient d'emprise au sol est limité pour chaque parcelle issue d'une division en propriété ou en jouissance annexes comprises à 20 %.

9.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée + l'étage + 1 comble aménageable ou 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage.

10.2. Au sein du secteur AUa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée + 1 comble aménageable ou 4 mètres à l'égout de toiture pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage.

10.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives telles que marquises, vérandas. ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale, tant du point de vue du volume que de l'harmonie des matériaux et des couleurs,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings grossiers.

11.2. Le volume des constructions :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Si un sous-sol est projeté, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel (cette hauteur étant mesurée, dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée).

Le niveau du rez-de-chaussée sera, dans la mesure du possible, au-dessus de celui de la voirie.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont proscrits.

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas présenter d'entrée de garage en façade sur rue sauf contrainte technique justifiée.

Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral, ou un débordement latéral limité à un chevron environ

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les châssis de toit devront être encastrés sans débordement.

Les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 45°

Les matériaux de couverture autorisés doivent être de type ardoise, tuile plate, tuile mécanique petit moule sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.
Les cheminées doivent être simples, massives, bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
Des adaptations à ces règles pourront être tolérées notamment en cas d'architecture moderne.

11.4. Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les piliers obliques sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter, de préférence une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

11.5. Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et de tout profil compliqué.

11.6. Les garages et annexes

Les annexes et garages devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie dans le reste de la zone. Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture.

11.7. Les abris de jardin

La superficie totale des abris de jardin est limitée à 6m² et à raison d'un seul abri par unité foncière. Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :

toitures en ardoises, en tuiles plates ou en matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques,

- murs en matériaux traditionnels locaux ou en parpaings recouverts d'enduit
- les constructions en bois sont autorisées.

11.8. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures pourront en outre être constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 mètre de hauteur (en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
- soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage doublé d'une haie, d'une grille ou de lisses, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2.00 mètre. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou de lisses.

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1.50 mètre et 2,60 mètres en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Les clôtures sur les limites séparatives aboutissant aux voies et sur les limites de fond de parcelle seront constituées :

- soit d'un muret de 0,40 mètre de hauteur maximum surmonté d'un grillage doublé d'une haie, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2.00 mètre ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Le critère d'harmonisation devra être la préoccupation essentielle du constructeur.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.9. Les lotissements et les groupes d'habitation

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il devra être prévu :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places par logement y compris le garage ainsi qu'une place de stationnement public par habitation et 1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.
- **Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics** : une place de stationnement pour 15 m² de surface hors oeuvre nette.
- **Pour les constructions à usage de commercial de plus de 100 m²** : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

Espaces communs

Les groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Des plantations devront être prévues en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent une zone agricole dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.

Espaces privés

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AUI

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit, des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulations de poids lourds, etc...), ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc ...) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article AUI2,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ainsi que les mobil home
- ✓ Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères,
- ✓ Les établissements commerciaux de détails (non liés au secteur industriel) dont ceux liés à l'alimentaire.
- ✓ les éoliennes,
- ✓ les bâtiments agricoles.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous condition :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements,
- ✓ les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités.

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible tout terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins **6** mètres sur la voie publique ou privée.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie externe (à l'exception des terrains situés en bordure de l'avenue de Compiègne) devra comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plateforme de 3 mètres minimum de longueur et de 6 mètres minimum de largeur visible de la chaussée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RN 31 sont interdits.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

☞ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

☞ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

☞ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé ; les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

☞ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

☞ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4. 3 Electricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

6.1. En bordure de la RN 31

Toute construction doit être implantée à 50 mètres de l'axe de la RN31 et alignée sur cette marge de recul.

6.2. En bordure des autres voies

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services poste de transformation, distribution de carburant

Des adaptations seront admises pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics, ainsi que pour les transformations ou extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes ne respectant pas ces distances. En particulier, les extensions pourront être faites dans le prolongement des bâtiments existants.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

7.1. A moins qu'elles ne soient implantées sur une limite séparative, les constructions et installations diverses à édifier doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tous points de deux bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

8.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature peut excéder 35 % de la surface de la parcelle. Ce pourcentage peut être porté à 50 % pour les extensions ultérieures.

9.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

10.2. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité.

10.3. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est réduite à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé: R + comble.

10.4. Dans tous les cas, des adaptations seront admises pour les transformations et extensions à réaliser sur des constructions ou installations existantes.

10.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, tant du point de vue des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment grossiers).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.3. Murs

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur est interdit.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.4. Dépôts et installations diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être enterrées, les dépôts de matériaux ou de résidus, ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des rideaux de plantations.

11.5. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Quel que soit le dispositif, il sera obligatoirement doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.6. Le long de la RN 31 :

Le principe de double façade est la règle. Celle sur la nationale comme celle sur la voie d'accès seront traitées comme des façades nobles.

Couleurs : Les façades seront de couleur pâle, accompagnée d'une couleur vive pour les menuiseries ou des détails architecturaux.

Enseignes : Elles seront placées sur les bâtiments à raison de une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.

ARTICLE AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Sur chaque

parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer, en plus du stationnement, l'évolution des véhicules de livraison et de service. Il devra être prévu :

- **Pour les établissements à usage d'activités diverses**, une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette construite. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 80 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble. Si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente considérée.
- **Pour les salles de spectacles ou de réunions**, une place de stationnement pour trois personnes pouvant y être accueillies.
- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées**, il est exigé deux places par logement (y compris le garage).

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² (soit 6 places de stationnement) et agrémentées de haies vives.

Les limites séparatives entre les différentes parcelles, perpendiculaires à la RN 31 devront être largement arborées associant une espèce d'arbre et une plante basse généralement aux couleurs vives.

Des plantations d'alignement devront être réalisées le long de la RN31 en direction de Compiègne.

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.