

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

*Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) 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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions ou installations non liées à l'activité agricole ou à la gestion du milieu naturel, sous réserve de l'article A 2,
- Les campings et les caravanings, sous réserve de l'article A 2,
- Dans le secteur Aa, toute occupation du sol susceptible de nuire à la bonne conservation des ressources en eau souterraine ainsi que l'ouverture de carrière.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

Peuvent être autorisés, nonobstant les dispositions de l'article A 1 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, sur l'emprise S.N.C.F.,
- L'ouverture, la construction et l'extension d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général qui, par leur nature et leur destination, ne peuvent s'implanter ailleurs, à condition qu'ils soient jugés compatibles avec l'économie agricole et le site (station de pompage et d'épuration, décharge contrôlée etc...),
- Les établissements industriels ou autres, directement liés aux activités agricoles, à l'élevage ou à la gestion du milieu naturel à condition qu'ils ne trouvent pas normalement place en zone industrielle,
- En vue de l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort, les aménagements et extensions limités des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant,
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre,
- Les carrières,
- Les campings à la ferme,
- les éoliennes
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, les changements de destination dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

Dans l'emprise couverte au plan de zonage par la trame pointillée inscrite le long de la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions prévues par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

---

#### 1°-Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

#### 2 – Assainissement

##### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 m en retrait de l'axe des voies de circulation et à au moins 35 m de l'axe des voies classées à grande circulation.

Des dérogations sont possibles pour la construction d'ouvrages publics et d'équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments jouxtant des bâtiments existants.

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

---

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égal à 5 mètres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R + 1 + comble).

La hauteur à l'égout des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques (notamment pour les ouvrages publics).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

### **Sont interdits :**

- 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,
- L'usage du blanc pur, les enduits devant être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, les enduits teintée dans la masse étant préférés aux peintures,
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel,
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- l'emploi de tôle ondulée non peinte.
- l'emploi de matériau à caractère précaire.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

### **Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **ARTICLE A 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.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés « Espaces boisés à protéger ou à créer » et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme.

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

L'abattage des haies existantes est interdit.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.