



# SOMMAIRE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UE

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UR

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAU

Chapitre II - Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone A

Chapitre V - Dispositions propres à la zone N

## ANNEXE I - DEFINITIONS

Alignement

Coefficient d'occupation du sol

Emplacements réservés

Emprise au sol

Espaces boisés classés

Limites séparatives

Surface hors œuvre nette de plancher

Voies privées

Les travaux, installations et aménagement

Annexes

## ANNEXE II - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de MONCHY HUMIERES.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan d'occupation des sols.

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

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N), non équipées dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques principaux (pièces numéros 5.1 et 5.2).

Ces documents graphiques principaux font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE
- la zone UR, référencée au plan par l'indice UR

Les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont

- la zone IAU, référencée au plan par l'indice IAU ;
  - la zone IIAU, référencée au plan par l'indice IIAU ;
  - la zone A, référencée au plan par l'indice A ; - la zone N, référencée au plan par l'indice N ;
- Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

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

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Article

12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.123-5 DU CODE DE L'URBANISME**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements

des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- \* zone UA : centre ancien du village
- \* zone UB : zone périphérique à dominante pavillonnaire
- \* zone UE : zone d'activités
- \* zone UR : zone d'autoroute

### **TITRE II**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la commune. Le tissu est principalement composé de bâtiments à usage d'habitation mais aussi d'exploitation agricole, d'activités artisanales, de services et de quelques commerces. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone est divisée en trois sous secteurs UAa, UAb et UAc.

Le secteur UAa correspond aux rues principales anciennes du bourg.

Le secteur UAb n'autorise que l'entretien des bâtiments existants et les annexes et installations de loisirs à une construction principale.

Le secteur UAc correspond au château situé en appui de l'activité golfique et pour lequel afin de dynamiser l'activité existante il est autorisé la création d'une résidence senior et une résidence de tourisme.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 5.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que :

*les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

##### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

### **Dans l'ensemble de la zone (secteurs UAa, UAb et UAc)**

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt.
- Les bâtiments dont la rampe d'accès en sous sol est visible de la voie de desserte.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.
- Les salles des fêtes et discothèques.

### **Dans le secteur UAb**

- Les constructions nouvelles, à l'exception d'une extension modérée prévue à l'article UA.2.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Les changements de destination des locaux sont soumis à permis de construire.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

### **Dans l'ensemble de la zone (secteurs UAa, UAb et UAc)**

- En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°5.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- La réhabilitation dans le volume existant d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, ou UA.10 du présent règlement.

## **Pour les secteurs UAb et UAc**

- Par ailleurs, les annexes isolées, les terrains de loisirs (tennis, etc...) et les piscines liés à une construction principale sont autorisés

## **Pour le secteur UAb**

- A la date d'approbation du présent règlement, une extension de 15 % d'une construction pourra être autorisée si l'architecture d'origine est respectée.

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

### **ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'une activité pourra être soumis à un pré-traitement.

### **- Eaux pluviales**

Le rejet de eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales de toiture seront séparées des eaux pluviales de voirie pour être traitées (sauf impossibilité technique grave) par puits d'infiltration sur chaque parcelle.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

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

1 - Afin de préserver le caractère de continuité bâtie du village, les constructions en bord de rue seront soit édifiées à l'alignement sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement, soit édifiées en retrait auquel cas un mur en moellons ou en brique rouge de 1,20 m minimum sera construit à l'alignement.

2 - De même, dans les rues où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce caractère sera respecté pour les nouvelles constructions. Dans ce cas et plus généralement lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement un mur en moellons ou une clôture végétale (essence régionale) de 1,20 m de hauteur minimale devra être édifiée sur les 2/3 de la façade afin de conserver une continuité visuelle.

3 - Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur en partant de la limite du domaine public. Cette règle ne s'applique cependant pas aux constructions existantes, aux extensions modérées des constructions existantes et aux réhabilitations, autres que structure métallique (type hangar), avec ou non changement d'affectation.

4 - L'ensemble des 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 DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les secteurs UAa et UAb**

Afin de préserver le caractère de continuité bâtie, les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales. Toutefois, cette disposition n'est pas obligatoire s'il existe ou s'il est prévu à l'alignement un mur en moellons ou en brique rouge de 1,20 m minimum.

Les parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

#### **Pour le secteur UAc**

Les constructions doivent être édifiées sur ou en retrait des limites séparatives.

Les parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 4 mètres, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

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

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 5 mètres. Il n'est cependant pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée.

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Pour les secteurs UAa et UAb**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

##### **Pour le secteur UAc**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

#### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 11 m au faitage du toit ; de plus, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit (R + 1 + un seul niveau de combles).

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la réfection ou l'entretien des constructions existantes,

- les extensions modérées qui n'aggrave pas le non respect des dispositions de hauteur ci-dessus.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions nouvelles devront retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les immeubles anciens de la commune, à savoir : la brique rouge et la pierre.

La réfection des bâtiments anciens sera à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Les règles ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Par ailleurs, sauf en façade sur rue ou voie de desserte, il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 55 degrés. Toutefois une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Par ailleurs, pour les hangars agricoles la pente de la toiture doit être de 20° minimum.

Les couvertures seront, ou tuiles de terre cuite, sans cotes verticales apparentes, sans tuiles à rabats avec le faîtage à crêtes et embarrures ou en ardoise et en pose droite. Le zinc est également autorisé.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 60-80 tuiles au m<sup>2</sup>. Ce type de tuile peut toutefois ne pas être appliqué :

- en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente,
- en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination d'une toiture existante, non couverte de tuiles 60-80 au m<sup>2</sup>,
- enfin, en cas d'extension d'un bâtiment afin de s'harmoniser avec l'existant.

Les toitures à pente ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Les tuiles mécaniques de teinte noire seront interdites.

La réfection des toitures en petites tuiles plates se fera à l'identique y compris les toitures en ardoises.

Le cache moineau (si celui-ci n'est pas maçonné pour une corniche) sera placé au niveau de la panne sablière, pour être pratiquement invisible, et non au niveau de la gouttière, pour laisser apparaître les chevrons.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale et dimensions maximales de 78 x 98 cm et dont la somme des largeurs est limitée au 1/5 de la longueur de l'égout.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher. Les lucarnes, seront de préférence de type traditionnel (lucarnes à capucine ou à fronton), à l'exception de dispositifs de type « chien assis » ou lucarnes rampantes, et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées non visible du domaine public, il n'est pas fixé de règle (nombre et inclinaison des pentes).

### **Parements extérieurs**

Les façades ou pignons sur rue (à l'alignement), doivent être en brique (la brique flammée est interdite) ou présenter une finition de pierres de tailles ou de moellons ou encore enduit ton pierre (beige) de finition grattée, lissée ou talochée. Les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que le matériau principal et réalisés au nu des moellons ou de la pierre. Les façades ou pignons qui ne sont pas visibles de la rue pourront être en parpaing ou en brique et revêtus d'un enduit ton pierre.

Les modénatures seront en pierre de taille à parement lisse avec un remplissage en briques rouges de pays (mode de construction à conserver), cependant sur les habitations totalement en briques les modénatures pourront être en briques siliceuses de teinte claire Les linteaux en bois sont strictement interdits sur les pavillons en parpaings et enduit.

Les linteaux en pierres de taille seront droits et les linteaux en briques rouges de pays seront en arc segmentaire.

Les arases des pointes de pignons pourront être débordantes en pierres de taille ou débordantes à pas de moineaux en briques rouges de pays.

Les briques, " léopards ", flammées claires seront strictement interdites y compris les enduits ou les peintures sur la brique et la pierre.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les houteaux sont interdits.

Les souches de cheminée devront être en briques rouge de pays et le plus près possible des faitages avec, le cas échéant, un bandeau en pierre de taille.

Les conduits de cheminée seront toujours intérieurs.

Les menuiseries doivent être nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1 x 1.5 à 6 carreaux.

Les portes-fenêtres sur rue (à l'alignement) seront de 1,40 m maximum de large X 2.15 ou 2.25 de hauteur et à 6 carreaux.

Les menuiseries en bois seront à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure. Les teintes de la commune seront prises à partir d'un nuancier disponible en mairie : plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise (recommandations architecturales).

Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

Les volets seront en bois, à 3 barres sans écharpes ou à 2 barres avec traverse haute, à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les volets roulants, le cas échéant, seront avec un coffre intérieur complètement invisible de l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et doublés par des volets battants (exception faite des lucarnes) en bois à peindre ou avec des modénatures comme des harpages correspondants aux matériaux traditionnels de la commune pour habiller la façade.

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents sauf s'il s'agit de réhabilitation avec des linteaux déjà apparents.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures de la commune sont, en majeure partie, formées par des murs en briques ou en pierres (moellons ou pierre de taille) de 2.00 mètres maxi (sauf pilier ou pour s'harmoniser avec l'existant) de hauteur ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques.

Les clôtures, en plaques et poteaux béton, sont strictement interdites y compris celles en PVC.

Les teintes des grilles métalliques utilisées dans la commune seront prises à partir d'un nuancier disponible en mairie : plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise (recommandations architecturales).

La réfection des murs de clôture anciens se fera strictement à l'identique en briques rouges ou en pierres avec un rejointoiement au mortier de chaux grasse.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.123-7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 5 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies ci-après.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement par logement, tel que déterminé ci-après

Les sous sols, garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

## **2 - Nombre d'emplacements**

Rappel : selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage artisanal :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

### **Gîtes ruraux, hôtels, restaurants :**

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 logement en gîte rural ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

## **ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **Obligation de planter**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales ou engazonnés.

Les espaces plantés ou les potagers doivent couvrir une surface d'au moins 30 % de la surface totale de la parcelle.

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

Il ne sera pas planté d'arbre de haute tige à moins de 5 m de l'axe de l'Aronde.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **TITRE II**

#### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Cette zone concerne l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

#### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, ou d'entrepôt, d'hôtellerie, de restauration.
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les salles des fêtes et discothèques.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Les changements de destination des locaux sont soumis à permis de construire.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Sans objet

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

### **ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En raison de son gabarit et de son manque d'équipements (absence : de protection incendie et de desserte eau potable, d'assainissement, d'éclairage public et de trottoir) aucun accès pour terrain constructible ne sera autorisé sur le chemin du « Clos Princesse ».

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'une activité pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **- Eaux pluviales**

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales de toiture seront séparées des eaux pluviales de voirie pour être traitées (sauf impossibilité technique grave) par puits d'infiltration sur chaque parcelle.

## **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas d'absence d'un réseau public d'assainissement, un terrain pour être constructible doit présenter une surface minimale de 500 m<sup>2</sup> afin de rendre possible l'épandage des eaux usées.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la réfection ou l'entretien des constructions existantes,
- les extensions modérées et les annexes isolées,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

1) Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement. L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (ou une cour commune) existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques.

2) Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur de la voie de desserte.

Cependant, Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les extensions des constructions existantes dans la limite de l'emprise au sol fixé à l'article UB.9 et dans deux cas :
  1. si l'extension projetée respecte la marge minimale de 4 mètres imposée,
  2. ou si l'extension projetée est située entre 0 et 4 mètres de l'alignement mais ne réduit pas la marge initiale de recul du bâtiment existant.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne sont autorisés que :

- l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination
- les annexes isolées,

- et les extensions modérées des constructions existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit le 01 décembre 2006.

3) L'ensemble des 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 UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines non couvertes fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.  
Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vues 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 principales prennent jour sur cette façade.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 11 m au faîtage du toit ; de plus, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit (R + 1 + un seul niveau de combles).  
Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Par ailleurs, il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires et de manière générale les matériaux de toiture et de parements extérieurs des constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin, abris bois...).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois...), il n'est pas fixé de règle.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher.

Les lucarnes, seront de préférence de type traditionnel (lucarnes à capucine ou à fronton), à l'exception de dispositifs de type « chien assis » ou lucarnes rampantes, et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Le zinc est également autorisé. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

#### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- par un mur en moellons, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,20 mètre,
- par un mur d'un matériau recouvert d'un enduit gratté ton pierre éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical,
- d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

### Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Par ailleurs, en cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies ci-après.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :  
▪ s'il n'y a pas création de nouveaux logements,  
▪ et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement par logement, tel que déterminé ci-après

### **2 - Nombre d'emplacements**

Rappel : selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage artisanal :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE UB.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Obligation de planter** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30. Si une partie du foncier a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- une extension de 30 m<sup>2</sup> maximum de SHOB à la date d'approbation de la présente modification de PLU,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UE du bourg de MONCHY HUMIERES, justifie un caractère essentiel d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.

Les bâtiments de la zone UE située au lieu-dit « Le moulin » (parcelles n° 343, 344, 252 et 254) peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur qualité architecturale.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

#### **ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autre que les cas prévus à l'article UE.2,
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) ou des dangers (par exemple d'explosion ou d'incendie) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les salles des fêtes et discothèques.

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

**1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Les changements de destination des locaux sont soumis à permis de construire.

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- L'habitat est admis si son existence est justifiée par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité. Par ailleurs, au lieu-dit « Le Moulin » la réhabilitation en logement des bâtiments existants est admise.

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

### **ARTICLE UE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique doit faire l'objet de traitements appropriés avant rejet en milieu naturel ou dans le réseau public, afin de ne porter aucune atteinte à l'environnement.

Les dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions seront implantées à au moins 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les locaux en rez de chaussée affectés aux activités commerciales ou artisanales, au tourisme, à l'art ou aux loisirs pourront se prolonger à l'intérieur des 15 m vers l'alignement par des terrasses et galeries.

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

Dans toute la zone, les parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans jamais pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vues 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 principales prenne jour sur cette façade.

### **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 15 m au faitage du toit ; de plus, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du tort (R + 1 + un seul niveau de combles).

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

## **ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les sous-sols sont interdits.

Les règles ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Par ailleurs, il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires et de manière générale les matériaux de toiture et de parements extérieurs des constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin, abris bois...).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois...), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Le zinc est également autorisé. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

*Sont interdits* : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- par un mur en moellons, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,20 mètre,
- par un mur d'un matériau recouvert d'un enduit gratté ton pierre éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical,
- d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **2 - POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE D'HABITATION**

Les constructions nouvelles doivent permettre par la composition de leur volume et le choix des matériaux une bonne intégration au site.

La couleur des bardages sera sombre (vert, brun ou gris foncé). Les couleurs vives ainsi que le blanc sont autorisées sur 5 % maximum de la surface des façades.

L'exhaussement des sous-sols doit être traité avec les mêmes matériaux que le reste de la construction.

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

Les clôtures sur rue et en limite séparative seront un grillage plastifié vert, sur piquets verts, doublé d'une haie mélangée d'arbustes d'essences locales. La réalisation de murs de moellons ou de briques de pays est aussi autorisée.

Les dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essences locales.

## **ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### **Pour les autres constructions :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE UE.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Obligation de planter** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Il ne sera pas planté d'arbre de haute tige à moins de 5 mètres de l'axe de l'ARONDE.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

### **TITRE II CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de l'emprise du domaine de l'autoroute A 1 et seules les installations indispensables à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'autoroute sont admises.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

#### **ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute utilisation ou occupation du sol est interdite à l'exception des constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public et des ITD prévus à l'article UR.2 du présent règlement.

#### **ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

## **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

Sans objet

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

#### **ARTICLE UR.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

#### **ARTICLE UR.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

##### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement**

###### ***- Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou toute installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

###### ***- Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### **ARTICLE UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

**ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes.

**ARTICLE UR.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

**ARTICLE UR.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UR.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER,**

## **AGRICILES ET AUX ZONES NATURELLES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

\* zone IAU : extension de l'urbanisation

\*zone IIAU : extension de l'urbanisation pour de l'habitat  
(après procédure de modification ou de révision du PLU)

\* zone A : secteurs agricoles

\* zone N : secteurs naturelles

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement de l'habitat, sous réserve de viabilisation.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

##### **ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'activité industrielle, ou d'entrepôt, d'hôtellerie, de restauration, de commerce.
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.
- Les salles des fêtes et discothèques.

## **ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements de destination des locaux sont soumis à permis de construire.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Sans objet

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

### **ARTICLE IAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE IAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'une activité pourra être soumis à un pré-traitement.

### **- Eaux pluviales**

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales de toiture seront séparées des eaux pluviales de voirie pour être traitées (sauf impossibilité technique grave) par puits d'infiltration sur chaque parcelle.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE IAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

1) Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement. L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (ou une cour commune) existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques.

2) Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 30 m de profondeur.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne sont autorisés que les annexes isolées et les piscines.

3) L'ensemble des 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 IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bassin des piscines non couvertes fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies seraient vues 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 principales prennent jour sur cette façade.

#### **ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

#### **ARTICLE IAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 11 m au faîtage du toit ; de plus, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit (R + 1 + un seul niveau de combles).

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

#### **ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Par ailleurs, il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires et de manière générale les matériaux de toiture et de parements extérieurs des constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin, abris bois...).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois...), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Le zinc est également autorisé. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher.

Les lucarnes, seront de préférence de type traditionnel (lucarnes à capucine ou à fronton), à l'exception de dispositifs de type « chien assis » ou lucarnes rampantes, et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faitage horizontale.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

*Sont interdits* : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- par un mur en moellons, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,20 mètre,
- par un mur d'un matériau recouvert d'un enduit gratté ton pierre éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical,
- d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **ARTICLE IAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

## **2 - Nombre d'emplacements**

Rappel : selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

## **ARTICLE IAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Obligation de planter :** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Cette zone ne peut pas actuellement être desservie notamment en eau et assainissement. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

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

#### **ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Toute construction est interdite.

#### **ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

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

#### **ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE IIAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.

### **TITRE III**

### **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture.

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

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1 - Rappel**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article A.2)

### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

#### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.
- Les installations éoliennes de production électrique.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux plans (règlement graphique) au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme et leur extension limitée à 10% du bâti de l'unité foncière pour les usages relevant des commerces et services.

Dans la trame urbaine, le changement de destination ou les extensions autorisés nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaire à la vie et à la commodité des habitants) sont autorisés dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriété voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.

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

### **ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin de pouvoir éventuellement être traitées par puits d'infiltration sur chaque parcelle.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

#### **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'emprise des voies - en rase campagne et le long des Routes Département ce recul est porté à 50 m.

Les prescriptions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants et leurs extensions sous réserve que ces dernières s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 1 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 935 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

En dehors de cette bande de 100 mètres et de 75 mètres, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment au faitage sans jamais pouvoir être inférieur à 8 m

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

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

### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 15 m au faîtage du toit ; de plus, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du tort (R + 1 + un seul niveau de combles).

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

### **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les sous-sol sont interdits.

Les règles ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Par ailleurs, il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires et de manière générale les matériaux de toiture et de parements extérieurs des constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 50 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée

pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin, abris bois...).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois...), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Le zinc est également autorisé. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher.

Les lucarnes, seront de préférence de type traditionnel (lucarnes à capucine ou à fronton), à l'exception de dispositifs de type « chien assis » ou lucarnes rampantes, et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faitage horizontale.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- par un mur en moellons, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,20 mètre,
- par un mur d'un matériau recouvert d'un enduit gratté ton pierre éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage vertical,
- d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **2 - POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE D'HABITATION**

Les constructions nouvelles doivent permettre par la composition de leur volume et la choix des matériaux une bonne intégration au site.

La couleur des bardages sera sombre (vert, brun ou gris foncé). Les couleurs vives ainsi que le blanc sont autorisées sur 5 maximum de la surface des façades.

L'exhaussement des sous-sols doit être traité avec les mêmes matériaux que le reste de la construction.

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

Les clôtures sur rue et en limite séparative seront un grillage plastifié vert, sur piquets verts, doublé d'une haie mélangée d'arbustes d'essences locales. La réalisation de murs de moellons ou de briques de pays est aussi autorisée.

Les dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essences locales.

### **ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat :

il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

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

**Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE III CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone est cependant divisée en trois sous secteurs Na, Ne et Ng.

- Le secteur Na est un secteur protégé qui ne peut recevoir que des équipements collectifs d'intérêt général.
- Le secteur Ne est un secteur qui reçoit le « club house » du golf et dont la vocation est étendue à de l'hôtellerie, de la restauration, de la résidence hôtelière, à du logement (possibilité de location de courte durée dans le cadre de l'activité golfique) et à une salle de réception.
- Le secteur Ng correspond à l'emprise du terrain de golf.

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

##### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Rappel**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

###### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).

##### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

###### **1 - Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

###### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

###### **Dans l'ensemble de la zone**

- Les abris pour animaux en bois ou métal laqué vert foncé ou brun foncé.
- Il sera prévu un recul de 6 m de l'axe de la rivière pour toute implantation de bâtiment sauf installation ou bâtiment lié à la rivière.
- Les équipements collectifs d'intérêt général qu'il n'est pas possible de localiser dans les parties urbanisées de la commune.

**Dans le secteur Ne :**

- Les constructions nécessaires à l'activité du golf avec notamment un « club house », mais également les constructions destinées :
- à de l'hôtellerie et/ou de la restauration,
- à de la résidence hôtelière,
- à du logement (possibilité de location de courte durée dans le cadre de l'activité golfique)
- à une salle de réception.

**Dans le secteur Ng :**

- La réalisation et l'exploitation d'équipements golfs ainsi que les bâtiments nécessaires à leur entretien, à l'exclusion de logements et d'hébergement temporaire.
- La zone du golf chevauche en partie le périmètre éloigné de protection du captage d'eau et plus de la moitié de la superficie du périmètre rapproché. Des mesures particulières seront prises dans ce secteur afin d'éviter les risques de pollution.

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

**ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de toiture pourront être séparées des eaux pluviales de voirie afin de pouvoir éventuellement être traitées par puits d'infiltration sur chaque parcelle.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

### **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans les secteurs Na, Ng, Nxa et Nxb, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'emprise publique.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Dans le secteur Ne, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise publique.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans toute la zone (sauf secteur Ne), un recul de 10 m minimum devra être respecté par rapport aux limites séparatives et de 30 m par rapport aux espaces boisés.

Pour le secteur Ne, un recul de 10 m minimum devra être respecté par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale (au faîtage) des constructions n'excédera pas 11 ~~10~~ mètres. Cependant, il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination d'une construction existante.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les panneaux solaires sont autorisés et de manière générale et de manière générale les matériaux de toiture et de parements extérieurs des constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

#### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

**ARTICLE N.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE  
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Espaces boisés classés** : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.