

# Commune de ROUVILLERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### APPROBATION

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :

21 OCT. 2014

4 a

REGLEMENT ECRIT

**SOMMAIRE**

|                                                                             | Page      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                     | <b>2</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>                | <b>6</b>  |
| Zone UA                                                                     | 7         |
| Zone UB                                                                     | 17        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>           | <b>27</b> |
| Zone AU                                                                     | 28        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>               | <b>34</b> |
| Zone A                                                                      | 35        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE</b> | <b>44</b> |
| Zone N                                                                      | 45        |

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

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

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rouvillers. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°4b et 4c).

## **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

## **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle ou forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,

- les sentes piétonnes à conserver ou à créer au titre de l'article L. 123-1-5 (6°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les plantations à réaliser au titre de l'article R. 123-9 (13°) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

## **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

## **ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

# REGLES GENERALES D'URBANISME

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

**ZONE UA**



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne caractérisée par une homogénéité du bâti (homogénéité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...).

Correspondant au centre du village, la zone urbaine couvre toutes les rues du centre-village (Grand' Rue, rues de l'Eglise, d'Eraines, de la Grange) ainsi que la place Mallard et la sente du tour de ville.

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

- les installations classées au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les constructions à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels.
- les établissements hippiques.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

- les éoliennes domestiques, quelle que soit leur hauteur.

De plus, à l'intérieur du périmètre identifié au plan n° 4c, au sein duquel des immeubles sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme :

- toute nouvelle construction est interdite.

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

### **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

### **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la rue de l'église et la sente des tas de Cailloux.

## **II - Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements indiqués au plan n° 4c doivent être conservés.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité**

Les réseaux électriques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu de la Grand'Rue et de la place Mallard.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement, soit par la façade, soit par un pignon.

Les constructions à usage d'activité autorisées doivent être implantées à l'alignement, soit par une façade, soit par un pignon.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et/ou rend le projet impossible,
- aux extensions des constructions existantes,
- aux annexes (remise à matériel, bûcher, ...), dès lors qu'elles ne sont pas accolées à une construction à usage d'habitation.

Dans ces cas là, le recul autorisé est d'au moins 5 m.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ou en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et les annexes.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3m.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 45 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage, soit R + Combles pour les habitations.

En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures utilisées devront obligatoirement respecter la palette des couleurs éditée par la Communauté de Communes du Plateau Picard. La Charte des recommandations paysagères est consultable en mairie.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que se soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

### **ASPECT**

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### **MATERIAUX**

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en brique de terre cuite de couleur rouge ou en pierre, les enduits sont interdits.

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de terre cuite de teinte rouge ou de parement d'aspect identique.

### BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ( $H \geq L \times 1.3$  minimum).

Les portes de garage ne sont pas concernées par cette règle.

### TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions existantes élevées sur plusieurs niveaux ( $R + 1$ ) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), de tuiles mécaniques de teinte orangée ou brunie sans côtes verticales apparentes (15.5 à 22 environ au m<sup>2</sup>), ou d'ardoises naturelles (32 ou 34x22) en pose droite.

L'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.

- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

### SOUS-SOLS

Les garages en sous- sol sont interdits.

### ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit à l'aide de matériaux traditionnels.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### CLOTURES

**L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.**

#### **Les clôtures SUR RUE**

Les clôtures sur rue seront minérales et n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront constituées de murs pleins.

Les murs seront réalisés soit à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels locaux (brique en terre cuite de couleur rouge, moellon, ...) ou de parement d'aspect identique ;
- soit de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse, ...).

Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînages d'angles, soubassement, ...). Ils seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect identique.

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

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

#### **Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES :**

Les clôtures pourront être végétales. Elles seront composées d'une haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

#### **PROTECTIONS PARTICULIERES**

Les murs existants en brique ou pierre indiqués au plan sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les éléments du petit patrimoine (calvaires, ...) identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les éléments du paysage identifiés au règlement graphique (haies, arbres,...) sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

Les immeubles indiqués au plan n° 4c sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme. Tout changement de destination des bâtiments est interdit. Le terrain supportant les bâtiments ne peut recevoir de nouvelles constructions.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.



Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UB**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...).

Correspondant à la grande majorité du périmètre aggloméré, la zone urbaine couvre certaines rues du village (l'Ouest et l'Est de la Grand rue, les rues d'Eraines, du Moulin, de la Grande Place, de la Chapelle, de la Montagne Blanche, le sentier du Tour de Ville).

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

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre du Code de l'Environnement.
- les constructions et installations à usage industriel.
- les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels.
- les établissements hippiques.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments à usage d'activités.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité artisanale ou d'entrepôt existants.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

**I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les tronçons de voies indiqués au règlement graphique.

## **II - Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité**

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante, présentant un intérêt architectural (construction en brique).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge de recul initiale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

Il est recommandé de consulter en mairie la Charte de recommandations paysagères éditée par la Communauté de Communes du Plateau Picard

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que se soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

### ASPECT

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre ou les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ..., à l'exclusion du blanc pur), soit doublés de pierre calcaire (d'une épaisseur supérieure à 8 cm) ou de brique en terre cuite de couleur rouge (pleine ou de parement).

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect identique.

### TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit d'ardoises, soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, soit à l'aide de matériaux d'aspect similaire.

La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires est autorisée.



Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

## ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit à l'aide de matériaux traditionnels.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

### ➤ Les clôtures sur RUE

Sauf indication portée au règlement graphique, les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Sur les espaces mentionnés au règlement graphique, les clôtures devront être végétales. Elles seront constituées de grillages doublés de haies végétales, dont les caractéristiques sont détaillées à l'article 13.

Les murs et murets seront traités de la même couleur que les façades des constructions.

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

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

## PROTECTION PARTICULIERE

Les secteurs couverts par la trame « espace d'intérêt paysager », tels qu'identifiés au règlement graphique, sont protégés en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction ou installation y est interdite, les éléments végétaux doivent être conservés ou remplacés.

Les murs existants en brique ou pierre indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les éléments du paysage identifiés au règlement graphique (haies, arbres, ...) sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés ou remplacés.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones (échelle 1 / 2 000<sup>e</sup>). Des trouées ponctuelles pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...).

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'Aubépine, le Buis, le Sureau, le Laurier du Portugal, le Chêne, le Frêne, l'Aulne, l'Erable, le Merisier, ...

L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

#### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **ZONE AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2AUh correspond à un secteur à vocation principale d'Habitat, urbanisable après modification du PLU ; il englobe des terrains situés au voisinage de la ferme en plein cœur du village, rue du Moulin.

### **ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

### **ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la Sente des Tas de Cailloux.

## **II - Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Electricité**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

## **ARTICLE 2AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### **MATERIAUX**

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

### **ANNEXES**

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### **CLOTURES**

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront minérales.

Les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée, soit de briques en terre cuite de couleur rouge pleines flammées. Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ».

Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (ou de la demi-brique) en terre cuite de couleur rouge flammée est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

## **ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les établissements recevant du public :

- . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

### **ARTICLE 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les fonds de parcelles feront l'objet, de préférence, d'un traitement paysager végétal.

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'Aubépine, le Buis, le Sureau, le Laurier du Portugal, le Chêne, le Frêne, l'Aulne, l'Erable, le Merisier, ...

L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

### **ARTICLE 2AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

**ZONE A**

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

---

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres.

La zone A couvre la quasi-totalité du territoire communal qui correspond à un vaste plateau agricole tabulaire.

La zone A comprend **trois secteurs Ad** correspondant aux deux fermes isolées sur le plateau agricole (Ferme du Clos d'Elogette et de Warnavillers) et la Ferme située au Sud du village, rue d'Eraines.

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

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

#### **Dans les secteurs Ad :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- le changement de destination, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du PLU, en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme, ...), à condition qu'elles constituent un prolongement de l'activité agricole.
- le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à un usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente), touristique, culturel ou de formation (atelier d'art ou de création, salle de séminaire), de location de salle, ou de loisirs.
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10 % de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

#### **Dans le reste de la zone A :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m de l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation
- le changement de destination, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du PLU, en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme, ...), à condition qu'elles constituent un prolongement de l'activité agricole.

- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

- les aménagements, ouvrages et constructions de toute nature nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **Dans toute la zone A :**

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

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

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **II - Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **I - Eau potable**

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**3. Electricité :**

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la route départementale n° 36.

Cette marge est ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Dans les secteurs Ad :**

Non réglementé.

**Dans le reste de la zone A :**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



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

Non réglementé.

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

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### **GENERALITES**

Les tonalités des matériaux, enduits ou peintures utilisées devront obligatoirement respecter la palette des couleurs éditée par la Communauté de Communes du Plateau Picard. La Charte des recommandations paysagères est consultable en mairie.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que se soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

## ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

## MATERIAUX

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

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (marron, vertes foncées) ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts ;

L'usage du béton banché de teinte foncée ou de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé pour les bâtiments et installations agricoles.

## TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40 ° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit d'ardoises, soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, soit à l'aide de matériaux d'aspect similaire.

La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires est autorisée.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet masse.

## ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

## PROTECTION PARTICULIÈRE

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Un défrichement partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

## **Dispositions particulières édictées en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme :**

Les immeubles indiqués au règlement graphique sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme.

### . Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10 % de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU, pour des raisons de sécurité ou d'hygiène (création de sanitaires, d'une cuisine, ...).

### . Aspect des constructions

- Toute réparation, restauration, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi de matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.) ou présenter un aspect rappelant le bâtiment objet de la demande.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les haies arbustives peuvent être composées d'essences variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, ...

L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle ou forestière**

## **ZONE N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

La zone N couvre la partie ouest du territoire communal qui correspond au versant herbagé de la vallée sèche, située en limite communale avec Grandvilliers-aux-Bois. Elle correspond également aux espaces enherbés et aux fonds de parcelles jardinés situés au Sud-est du village.

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

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les bâtiments ou installations annexes, à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, ...) liés à une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition qu'ils soient réalisés sur la propriété.
- les abris pour animaux, à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur le Sentier du Tour de ville et la Sente des Tas de Cailloux.

## **II - Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies et cheminements figurant au règlement graphique doivent être conservés.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.



Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **2. Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge de recul initiale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux autorisés est limitée à 5 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

### ANNEXES

Les abris pour animaux seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise, ...).

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

### CLÔTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

### PROTECTIONS PARTICULIÈRES

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Un défrichement partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, élagage, ...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher construction avec au minimum 2 places par logement.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

#### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.