

# CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **Caractère et vocation de la zone UA**

*La zone UA correspond à la fois au paysage urbain d'origine villageoise, le cœur ancien du village et au paysage de type organique qui s'inscrit dans la continuité du centre ancien sans rupture, le faubourg rural ainsi que les hameaux d'Abbemont et de Domeliens.*

*Elle présente les caractéristiques suivantes : Une vocation d'habitat, d'équipement public, de fermes, et d'activités artisanales et agricoles.*

*Cette zone est constituée d'îlots fermés et semi-ouverts moyennement densifiés, avec un parcellaire de moyenne dimension. Le bâti est implanté majoritairement à l'alignement de la voie de manière continue par séquences. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.*

*La zone UA étant concernée par des cavités souterraines, il est conseillé de réaliser une étude préalable à tous travaux dans les périmètres situés autour des cavités souterraines localisés sur le plan de découpage en zones. En cas de besoins, des travaux de confortement devront être réalisés avant toute construction.*

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UA 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attractions et aires de sports motorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup> ou aux aménagements de traitement de l'eau pluviale
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges et les dépôts de toute nature.
- La création d'établissements hippiques, équestres
- Les bâtiments à usage industriels ou à usage d'entrepôts commerciaux.

- Les commerces de plus de 150M2 de surface totale.
- Les stations services.
- Les étangs à usage privé
- Les sous-sols sont interdits dans la zone à risque d'hydromorphie au hameau de Domeliens reportée au plan de zonage.

<b>Article UA 2</b>
---------------------

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions suivantes les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les bâtiments à usage d'habitation
- Les installations classées ou non, 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, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions, installations, aménagement et extension de constructions existantes, liés à l'activité agricole, dans la mesure d'un aménagement paysager et de plantations, et sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un nouvel établissement d'élevage
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics sous réserve de leur bonne intégration au paysage urbain.
- Les aires de sports non motorisées si leur présence ne constitue pas une gêne pour l'environnement.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole à l'exception des nouveaux bâtiments d'élevage, sous réserve d'un aménagement paysager et de plantations
- Les bâtiments à usage :
  - Artisanal
  - De services
  - Les commerces de moins de 150 M2 de surface de vente

A condition que ceux ci ne posent aucun problème d'environnement ou de nuisances et qu'ils s'intègrent au paysage urbain dans leur volumétrie et leur architecture.

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique équipée en voirie et réseaux.
- 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.

### **Article UA 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

#### ***I - Eau potable***

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

#### ***II - Assainissement***

##### **1) Eaux usées**

- Les eaux usées doivent 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 et du sous-sol.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dirigées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

## **III - Electricité**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

### **Article UA 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UA 6**

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

- Dans le village : la construction principale d'habitation doit être édifiée
  - soit par le mur pignon ou par le mur gouttereau, à la limite de l'emprise publique.
  - soit entre l'alignement et 7 mètres pour l'édification de la façade gouttereau ou pignon.
- Dans les hameaux d'Abbemont et de Domeliens : la construction principale d'habitation doit être édifiée par le mur pignon ou par le mur gouttereau, soit à la

limite de l'emprise publique, soit avec un retrait maximal de 7 mètres par rapport à l'emprise publique.

- Ces règles ne concernent pas les extensions des constructions existantes, ni les bâtiments d'activité artisanale et agricole, ni les piscines et annexes.

#### **Article UA 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction principale d'habitation doit être édifiée :
  - Soit en limite séparative latérale
  - Soit avec une marge de recul minimum de 3 mètres
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives latérales. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin.
- Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale et agricole.

#### **Article UA 8**

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

- Non réglementé.

#### **Article UA 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 19 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul abri par propriété.

#### **Article UA 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

- 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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans le village : la hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 1 + un seul niveau de combles.
- Dans les hameaux d'Abbeumont et de Domeliens : la hauteur maximale de la construction principale sera de 2 niveaux, soit de R + un seul niveau de combles.

- Dans toute la zone : la hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité artisanale est fixée à 8 m à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 12 m au faîtage.

## **Article UA 11**

### **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

#### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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 et des cônes de vue indiqués au plan de zonage.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

#### **COUVERTURES**

##### 1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes; La croupe est admise. La pente des toitures doit être comprise entre 45° et 50 degrés sur l'horizontale. Pour les bâtiments d'activité artisanale, la pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale ;
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- Les toits terrasses sont admis pour 1/3 de la construction maximum.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50

degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

## 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - > Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ)
  - > Soit en tuile plate, grand modèle (22 au m<sup>2</sup> environ)
  - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide ; les couvertures en zinc sont également admises pour les vérandas.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Pour les bâtiments d'activité artisanale et agricole la couverture en bac acier teinté ardoise ou terre cuite est admise.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles.

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles, ni aux commerces et service

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier à la chaux, dans une gamme de tons rappelant soit la brique locale rouge, soit la pierre calcaire locale (ST Maximin). Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) présenteront une simplicité d'aspect.
- Le bois en bardage ou le clin est autorisé.
- Le torchis est autorisé.

- Pour les bâtiments d'activité artisanale, et agricole, le bardage bois naturel est admis.

#### 4) façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

### **OUVERTURES**

#### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les châssis de toit doivent être encastrés au nu de la couverture.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale ni aux bâtiments agricoles.

#### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois ou métal et peintes. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité.
- Les fenêtres doivent être soit en bois ou métal peint, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante : trois carreaux plus hauts que larges par vantail.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: en bois, soit à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets, soit à panneaux pleins en bois peint persiennés en partie haute pour le rez de chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs,
- Les volets à enroulement sont admis sur les bâtiments neufs à condition que les coffres des volets et leur déroulement soient placés à l'intérieur de la construction, sur les autres bâtiments ils ne doivent pas déborder de la façade.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf pour les bâtiments en torchis ou bois.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale ni aux bâtiments agricole

## **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature peut être élaborée : Chaînage d'angle, linteaux des baies et appuis de fenêtre en briques rouges du nord ou en pierre de taille.
- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche moulurée, au bandeau d'étage et au soubassement en pierre de taille ou briques rouges du nord.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles.

## **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Les bâtiments en bois sont admis.
- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible directement de l'espace public (voies, places, ...). Il n'est pas fixé de pente de toiture pour les vérandas.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité artisanale, ni aux bâtiments agricoles.

## **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les clôtures sur rue en matériaux destinés à être recouverts doivent être en enduit taloché (lisse) de même teinte que la construction principale ou en harmonie avec les clôtures environnantes. La hauteur totale de ce type de clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre au couronnement.
- La clôture sur rue peut également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m, surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical et droit, et peinte d'une hauteur de 1,00 m.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint.
- En limites latérales, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, soit d'un mur plein en briques rouges du nord ou en enduit taloché d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées derrière une charmille.

### **Article UA 12**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

## **GENERALITES**

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

## **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- Pour toute construction à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction à usage de commerces: 1 places de stationnement pour 20M2 de surface de vente.
- Pour toute construction à usage artisanal : 1 places de stationnement pour 40M2 de surface du bâtiment d 'exploitation.

Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

### **Article UA 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

## **OBLIGATION DE PLANTER** *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute

tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction et les constructions environnantes.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.

Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Article UA 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

#### **Article UA 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article UA 16**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère et vocation de la zone UI**

La **zone UE** correspond au paysage urbain zone d'activités économiques. Il s'agit du site d'activités économiques de la rue du Mesnil.

La zone UE étant concernée par des cavités souterraines, il est conseillé de réaliser une étude préalable à tous travaux dans les périmètres situés autour des cavités souterraines localisés sur le plan de découpage en zones. En cas de besoins, des travaux de confortement devront être réalisés avant toute construction.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UE 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.**

#### **Article UE 2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont autorisées sous conditions de bonne intégration architecturale, environnementale et urbaine et d'une défense incendie suffisante, les occupations et utilisations du sol ci-après:**

- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, ou de service à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les installations nouvelles classées ou non, 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,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et équipements publics, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain,

- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain,
- L'extension des constructions existantes

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UE 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **I - Accès**

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

### **Article UE 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

##### **I - Eau potable**

- L'alimentation en eau potable 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 dispositif d'épuration semi 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 au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle après épuration conformément à la norme en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles doivent être dirigées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...) après épuration.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

## **III - Electricité**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

### **Article UE 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UE 6**

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

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de la voie. Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.
- Pour toute construction nouvelle commerciale, industrielle, ou artisanale un retrait de 8 m minimum par rapport à la voie est demandé.

### **Article UE 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins cinq mètres des limites séparatives, cette disposition ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.

### **Article UE 8**

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

- Non réglementé.

#### **Article UE 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60%.

#### **Article UE 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

- 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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres

#### **Article UE 11**

#### **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

*Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

#### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les Matériaux et couleurs :

- les couvertures des constructions à usage d'activités sont soit en tuiles (65/80 au m<sup>2</sup> environ ou 22 au m<sup>2</sup> environ), soit en ardoise (27 x 18 cm), soit en bac acier teinté ardoise ou terre cuite.
- Pour les façades, les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés. Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier à la chaux, dans une gamme de tons rappelant soit la brique locale rouge, soit la pierre calcaire locale. Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) présenteront une simplicité d'aspect. Le bardage en bois naturel ou métallique de couleur sombre est admis.

### **CLOTURES**

- Les clôtures seront réalisées en treillis soudé de couleur vert foncée doublée d'une haie champêtre.

### **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées derrière une charmille.

<b>Article UE 12</b>
----------------------

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **GENERALITES**

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

Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

<b>Article UE 13</b>
----------------------

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**OBLIGATION DE PLANTER** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.

Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article UE 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

**Article UE 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article UE 16**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **Caractère et vocation de la zone 1AU**

*La zone 1AU est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle, de logements locatifs et d'équipements publics dans le cadre d'une opération d'aménagement global. Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'applique.*

*La zone 1AU étant concernée par des cavités souterraines, il est conseillé de réaliser une étude préalable à tous travaux dans les périmètres situés autour des cavités souterraines localisés sur le plan de découpage en zones. En cas de besoins, des travaux de confortement devront être réalisés avant toute construction.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2 du présent règlement et celles figurant dans l'orientation d'aménagement.

#### **Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**Sont autorisées sous conditions de respect des paysages urbains et de l'environnement du site les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage.
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes.
- Les activités de bureaux, de services, qui pourront s'exercer à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.
- Les bâtiments et constructions publics et d'intérêt général.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AU 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **I – Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 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 et être adaptés à l'opération future.
- Toute habitation devra satisfaire à un accès pour l'entretien de l'assainissement individuel.
- L'OAP définit les accès à la zone AUh.

##### **II – Voirie**

- Le principe de voie figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation est à respecter.

### **Article 1AU 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

##### **I - Eau potable**

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

##### **II - Assainissement**

###### **1) Eaux usées**

- Les eaux usées doivent 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 et du sous-sol.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.
- 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 traitées sur la parcelle.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

## **III - Electricité**

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

### **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- la construction principale d'habitation doit être édifiée
  - soit par le mur pignon ou par le mur gouttereau, à la limite de l'emprise publique.
  - soit entre l'alignement et 7 mètres pour l'édification de la façade gouttereau ou pignon.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies.

### **Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction principale d'habitation doit être édifiée :
  - Soit en limite séparative latérale

- Soit avec une marge de recul minimum de 3 mètres
- Les constructions annexes et les garages non accolés à la construction principale seront implantés en limite séparative latérale.

### **Article 1AU 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

### **Article 1AU 9** Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 19 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% sauf pour les logements locatifs sociaux.

### **Article 1AU 10** Hauteur maximum des constructions

- 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, garde-corps, acrotères, 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 deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

### **Article 1AU 11** Aspect extérieur des constructions

#### **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Sont autorisés les matériaux issus de l'énergie renouvelable et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou photovoltaïque, géothermie).
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine, architecture bioclimatique, architecture épousant le protocole HQE) ne sont pas soumises aux règles concernant la volumétrie des constructions, la pente de la toiture et les matériaux de couverture, l'ordonnement et les matériaux des façades, les proportions des ouvertures et leurs matériaux, la modénature.
- Les dispositions suivantes ne concernent pas les bâtiments publics.

## **COUVERTURE**

### 1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale. Il est admis une toiture terrasse pour 1/3 maximum de l'emprise bâtie du bâtiment concerné.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
  - > Soit en tuile plate, petit modèle (65 à 80 / m<sup>2</sup> environ).
  - > Soit en tuiles mécaniques sans cote verticale de teinte rouge brun nuancé (22/m<sup>2</sup>)
  - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
- Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

## **FACADES**

### 1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts ( brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux, dans une gamme de tons rappelant la teinte de la pierre calcaire locale (à l'exclusion du blanc) ou celle de la brique.
- Le clin et le bardage bois sont admis.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois peint ou en métal peint. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois ou métal peint, soit en PVC.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe ou à panneaux pleins persiennés en partie haute, en bois et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé à l'intérieur de la construction.

## **MODENATURE (DECOR)**

- Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, le bandeau d'étage et le soubassement, les linteaux des percements. Les subdivisions verticales sont les chaînages d'angle.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

## **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

- L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Il n'est pas fixé de pente pour les vérandas.
- La pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et non visibles des voies et espaces publics.

### **CLOTURES**

- Les clôtures sur rue sont traitées en végétal par un système de haie champêtre (charme, houx, troène, viornes, lilas, cornouiller, sureau, fusain,...) doublé d'un grillage à simple torsion vert. La hauteur totale de ce type de clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 1,80 mètre.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect. Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint.
- En limites latérales, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, soit d'un mur plein en briques rouges du nord ou en enduit taloché d'une hauteur maximum de 2 mètres ou d'un muret de briques rouges du nord ou de parpaing recouvert d'enduit lisse ton pierre calcaire ou ton brique.

### **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et être non visible depuis l'espace public.

## **Article 1AU 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **GENERALITES**

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

#### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- > Pour toute construction à usage d'habitation, hormis pour les constructions d'habitation collective ou groupée sociale: 2 places de stationnement par logement.
- > Pour toute construction à usage d'habitation sociale: 1 place de stationnement par logement.

Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum).

## Article 1AU 13

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### ***OBLIGATION DE PLANTER*** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces plantés figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou/et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- La taille des végétaux ligneux adulte doit être adaptée au terrain.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.

Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Article 1AU 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

#### **Article 1AU 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article 1AU 16**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractère et vocation de la zone A**

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article A 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.
- Les sous-sols sont interdits dans la zone à risque d'hydromorphie au hameau de Domeliens reportée au plan de zonage.

#### **Article A 2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

#### **Sont autorisées sous réserve**

- ***d'une bonne intégration au site et aux paysages, et de la prise en compte du risque du retrait-gonflement des argiles (cf. recommandations en annexe du règlement)***
- ***de la prise en compte de la servitude liée au périmètre de captage d'eau potable en secteur Ac,***

#### **les occupations et utilisations du sol ci-après:**

- Les installations et constructions liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des constructions agricoles
- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration au paysage.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et aménagements sont autorisées dans la mesure :

- \* où elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site
- \* où les extensions ne dépassent pas, toute extension cumulée, 60% de la surface au sol de la construction existante

\* Dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère, et dans la mesure où elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation dont elles sont les dépendances, les seules annexes<sup>1</sup> des constructions à usage d'habitation autorisées sont :

- \* les abris de jardin sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup>.
  - \* les garages sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>
  - \* les serres privées sous réserve d'une bonne intégration paysagère
  - \* les autres annexes à la construction d'habitation (atelier, bureau, local d'artiste ou d'entreposage, gîte rural) sous conditions de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface au sol par annexe.
  - \* les installations assurant les économies d'énergie et les besoins en traitement de l'eau ou/et gestion de l'eau sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage de bocage
- Le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone (confère plan en annexe du règlement désignant les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination)
  - Les installations et constructions nécessaires ou liées au captage d'eau potable

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **I - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- 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**

---

<sup>1</sup> Définition d'une annexe : une annexe est une construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite. Construction secondaire constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation

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

**Article A 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

***I - Eau potable***

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doit être alimentée en eau potable.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, 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 tels bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

***II - Assainissement***

**1) Eaux usées**

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif : les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
- En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

**2) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle sauf incompatibilité liée à l'imperméabilité des sols.
- En cas d'impossibilité de traitement sur la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

### **III – Electricité**

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### **Article A 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article A 6**

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

Les extensions, aménagements des constructions d'habitations existantes et annexes (à la construction d'habitation) doivent être implantées :

- soit en alignement dans la mesure d'une bonne intégration paysagère
- soit à 3 mètres minimum de la voie et emprise publique

Les autres constructions et installations doivent être implantées :

- soit avec un retrait de 7 m, minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.
- soit en cas d'extension ou aménagement de construction existante dans le prolongement du bâti pré-existant ou avec un retrait de 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

#### L'implantation par rapport à la RD929

Pour toute nouvelle construction en dehors des annexes aux constructions d'habitations existantes et des constructions et installations liées au captage, l'implantation sera à 10 m minimum de la RD929.

Cette règle ne s'applique pas :

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures, aux bâtiments d'élevage RSD ou ICPE, au besoin de réseaux divers et aux besoins liés au captage d'eau potable

#### **Article A 7**

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions, aménagements des constructions d'habitations existantes et annexes (à la construction d'habitation) doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives

- o soit en cas d'extension ou aménagement de construction existante dans le prolongement du bâti pré-existant

Les autres constructions et installations doivent être implantées :

- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- soit en cas d'extension ou aménagement de construction existante dans le prolongement du bâti pré-existant ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations collectives indispensables aux réseaux (eau, électricité...) ou aux locaux techniques indispensables aux réseaux (eau, électricité...) , équipement d'infrastructure et captage d'eau potable à condition de ne pas porter atteinte au cadre environnant.

**Article A 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

**Article A 9**

**Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

**Article A 10**

**Hauteur maximum des constructions**

- 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, garde-corps, acrotères, 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 2 niveaux, R+C.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

Dans la mesure du respect des paysages, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés au réseau (eau, électricité...)
- aux installations techniques indispensables à l'activité agricole.
- aux extensions et aménagements des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à celle de l'existant.

**Article A 11**

**Aspect extérieur des constructions**

## **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 et des cônes de vue indiqués au plan de zonage.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage
- Les constructions à caractère innovant notamment en termes de bio climatisme ne sont pas soumises aux règles suivantes sous réserve d'une étude d'insertion au site.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Les croupes sont admises à condition que la ligne de faîtage soit égale à au moins 2/3 de la longueur de la toiture.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels (tuile ou ardoise), la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur de deux chevrons.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toute construction doivent être réalisées :
  - en tuile plate petit modèle (80/m<sup>2</sup> environ)
  - en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m<sup>2</sup> au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte.
  - en ardoise (22x32 cm) de pose droite,

- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté ou fibro-ciment ainsi qu'en panneau translucide rappelant la couleur de la tuile locale ou de l'ardoise. Des panneaux photovoltaïques sont admis pour les bâtiments à usage agricole, uniquement sur toiture, et sous condition d'une bonne intégration paysagère.
- L'utilisation des bardeaux est interdite.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

### 3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être d'aspect, soit en brique soit en bardage bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant la brique ou les enduits anciens du plateau picard ou la pierre calcaire locale, au mortier bâtard ou à la chaux.
- Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur dénuée d'agressivité (gris anthracite, brun ...) ou en clins de bois naturel ou peints, ou en bardage bois ajouré.
- Les constructions à usage agricole peuvent être en béton lissé.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leurs proportions doivent être inférieures à celles des baies des niveaux inférieurs.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en matériau peint de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois ou métal et peintes, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets doivent être en bois ou métal et peints et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé à l'intérieur de la construction et qu'il s'intègre à la façade.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales doivent se résumer à la corniche peu saillante.

### **ANNEXES**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'activités agricoles.*

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le paysage urbain existant.
- Pour les constructions annexes non visibles des voies, accolées à la construction principale, les toits à une seule pente sont admis.
- Les abris de jardin doivent être d'aspect bois peint ou non, et non visibles de l'espace public.

### **CLOTURES**

- Les murs en briques existants sont à conserver.
- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures entourant les nouvelles constructions seront constituées de haies champêtres. Ces haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées d'un grillage situé à l'intérieur de la haie d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles

### **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout si elles ne peuvent être enterrées ainsi que les installations similaires doivent être masquées par une haie végétale.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

**Article A 12**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article A 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**Obligation de planter** (voir détail dans l'annexe : Titres II et III - Article 13)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, voiries, aires de stationnement et de retournement doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies seront composées dans le registre des haies champêtres locales.
- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.
- Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

**Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol**

**Article A 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

- Sans objet

**Article A 15**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article A 16**

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Caractère et vocation de la zone N**

*La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la protection des paysages et des milieux naturels liés. Cette zone regroupe les espaces naturels liés à la vallée et à ses versants boisés et l'emprise de la voie verte intercommunale en projet.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article N 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

*Les dispositions de l'article N sont applicables à l'ensemble de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances*

- Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

#### **Article N 2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont admis sous condition de prise en compte des risques de mouvements de terrain indiqué sur le plan de découpage en zones et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :***

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les installations nécessaires à l'observation et à la gestion des espaces naturels, à condition que celles-ci soient liées à un objectif scientifique ou pédagogique lié à l'environnement à usage collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'extension ou l'aménagement des équipements publics ou d'intérêt général,
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré à égalité de surface de plancher,
- Dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup>, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10.
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU et dans le même style et avec les mêmes matériaux, excepté pour les vérandas.
- L'aménagement des éléments patrimoniaux et leur extension dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU des éléments patrimoniaux

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **I - Accès**

- 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**

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

### **Article N 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

#### **I – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doit être alimentée en eau potable.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, 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 tels bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## ***II - Assainissement***

### **1) Eaux usées**

- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif : les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
- En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées traitées dans les réseaux d'eaux pluviales est soumise à autorisation du SPANC et du gestionnaire du réseau.

### **2) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

## ***III - Electricité - Téléphone – Télédistribution***

- Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

**Article N 5**

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**Article N 6**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins :

- 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques pour les nouvelles constructions.
- Les extensions des constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant et respecter la même distance par rapport à la voie publique.

**Article N 7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Pour l'ensemble de la zone, les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère naturel des sites.
- Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- Par ailleurs un recul de 6 mètres doit être respecté par rapport aux cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

**Article N 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Pour l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 6 mètres entre elles.

**Article N 9**

**Emprise au sol**

- L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>.  
(cette emprise ne comprend pas les abris pour animaux existants à la date d'approbation du PLU)
- L'extension des bâtiments existants, ne peut dépasser 20m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois à la date d'approbation du PLU

#### **Article N 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

- 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, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.
- La hauteur de l'extension des constructions d'habitation existantes ne peut excéder celle de la construction existante.

#### **Article N 11**

#### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une architecture à caractère innovant.*

#### **GENERALITES**

- La création architecturale à caractère innovant (ordonnancement de la façade, matériaux, volumétrie) est possible, sous réserve qu'elle s'intègre à l'environnement immédiat.
- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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 et des cônes de vue indiqués au plan de zonage.

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.

## **VOLUMETRIE**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

## **FACADES**

### 1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être soit en moellon, soit en brique rouge du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte claire rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.
- Les clin et le bardage bois sont admis.
- Les bâtiments à usage agricole doivent être réalisés en bardage métallique peint ou en bardage bois peint ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être en bois ou en métal laqué et peintes de couleur dénuée d'agressivité.

## **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature doit être sobre.

## **ANNEXES**

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec la construction principale.
- Pour les annexes accolées à la construction principale ou implantées sur la limite séparative, visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

## **CLOTURES**

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies champêtres doublées ou non d'un grillage.

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Dans le cas d'impossibilité technique, elles doivent être masquées par une haie.

### **Article N 12**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **OBLIGATION DE PLANTER** *(voir détails dans l'annexe)*

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.
- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante: Chénaie-charmaie pour le parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie-frênaie).

- Les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames.

Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

### **Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Article N 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

#### **Article N 15**

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article N 16**

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.