



Approuvé par le  
Conseil Communautaire  
de la C.C.P.S. le 29 septembre 2005  
Le Président

  
D. Catter

**Plan  
Local  
Urbanisme  
règlement  
pièce n°3**

# SOMMAIRE

## **TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Chapitre 2 : règlement de la zone UB

Chapitre 3 : règlement de la zone UL

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : règlement de la zone 1 AU (1AUa et 1AUb)

Chapitre 2 : règlement de la zone 2 AU (2AUa et 2AUb)

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 : règlement de la zone A

Chapitre 2 : règlement de la zone N

## **ANNEXES**

1- Lexique

2- Note de recommandations relatives aux risques archéologiques

3- Arrêté de déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux et d'instauration des périmètres de protection du forage de Viesly (17 janvier 2002)

4- Liste des arbres d'ornementation à caractère peu allergisant (R.N.S.A.)

# **TITRE 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VIESLY.

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

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU,

**Article L.111.1-1** : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

**Article L.421-5** : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux Publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**Article L.111-9** : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

**Article L.421-4** : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

**Article L.111-10** : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.1 11-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté".

**Article L.111-7** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2 et R 111.21, rappelés ci-après :

**Article R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

**Article R 111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21**

“Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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”.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme “après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de

l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4 ) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements;
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs sauvegardés,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

### ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123.9 et R.123.32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UL

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1 AU (1 AUa et 1AUb), 2 AU (2 AUa et 2AUB)

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones : A, N

3) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

4) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

#### **ARTICLE 4- ADAPTATION MINEURE**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5- PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L430-1 a, b, c, e, f, g. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L430-1 d) en application de l'article L123-1.7° (éléments du paysage).

#### **ARTICLE 6- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F/GDF
- stations de relevage
- réseaux

#### **AUTORISATION DE CONSTRUIRE POUR BATIMENT NON CONFORME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES**

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

#### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE**

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra être accordée. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de reconstruction à l'identique ou assimilé.

#### **EQUIPEMENTS PUBLICS**

En toutes zones, le terme "équipements publics" concerne les constructions qui assurent le service du public : en particulier, mairie, établissements scolaires, centre aéré, équipements sportifs, culturels, culturels et les équipements privés à caractère scolaire, sportif ou médical.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**EDIFICATION DE CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2. du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

**ELEMENTS DU PAYSAGE (LOI PAYSAGES)**

Conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme, "tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

**MONUMENTS A PROTEGER (LOI PAYSAGES)**

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée (église, chapelle, niche, presbytère, « château », tour, porche...).

**CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L123-1 6°)**

Les cheminements piétonniers existants à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

**RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.



## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements publics,
- **UB** : zone à caractère d'habitat, de commerces, de services, de bureaux et d'équipements publics,
- **UL** : zone spécifiquement réservée aux équipements sportifs et de loisirs,

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE UA**

Cette zone correspond à la zone urbaine dense de VIESLY. Il s'agit d'une zone à caractère central destinée à recevoir des habitations, des commerces, des services, des bureaux, des équipements et des activités non nuisantes. Ce secteur, caractérisé par un tissu urbain de type ancien, est constitué d'un bâti relativement dense comprenant un habitat individuel souvent mitoyen. Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. Ces caractères doivent être maintenus.

Compte tenu du caractère rural de ce bourg, des exploitations agricoles y ont leur siège. Celles-ci pourront se développer normalement.

Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

Le secteur UAr correspond au périmètre de protection rapprochée du captage de Viesly. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2002 (cf tableau des servitudes et annexes du présent document) fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Certains éléments du patrimoine local, porches ou bâtiments, identifiables sur le plan de zonage, ont ainsi été protégés.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

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

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

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les campings et caravanings,

- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- la démolition des bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage,

**Périmètre de captage :**

Dans le secteur UAr, pour les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées, se référer à l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2002 (cf annexe).

**ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Rappels**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

**2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non selon la réglementation en vigueur,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## ARTICLE UA -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1- Alimentation en eau potable**

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

### **2- Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle doivent être réalisés en accord avec les autorités compétentes.

### **3 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

## ARTICLE UA -5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

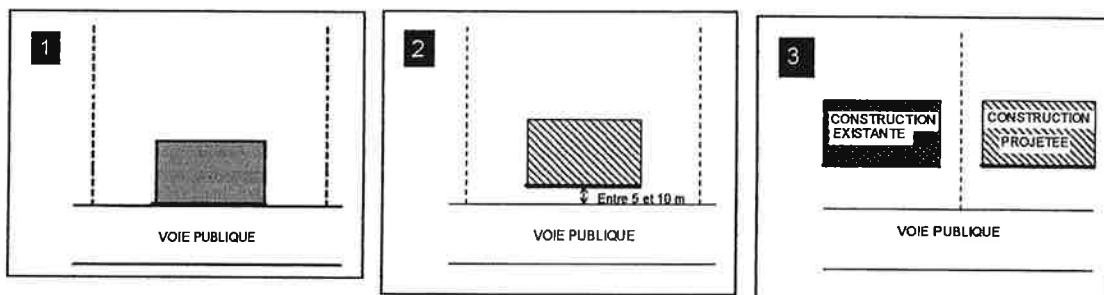
Il n'est pas fixé de règle.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

L'implantation de la façade en vis-à-vis de la voie publique devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. La façade (débords de toiture pris en compte) sera implantée :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (limite d'emprise publique), ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) (fig.1),
- soit en observant une marge de reculement comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue (fig.2).
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines (fig.3).

Afin d'assurer une continuité urbaine et visuelle, il peut être imposé le respect de l'alignement existant à proximité immédiate, ou la réalisation d'un mur dans cet alignement.

## ARTICLE UA -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

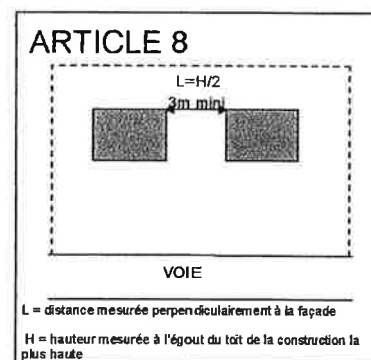
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :
  - s'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
  - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

#### ARTICLE UA -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.

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

Il n'est pas fixé de règle.



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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

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

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni aux édifices culturels.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

#### **1 - Loi Paysage**

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

## **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être de 30° au minimum.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

## **3- Parements extérieurs - matériaux**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (le bois, la brique de teinte locale...)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

## **4- Clôtures**

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères,
- de murs pleins.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont déconseillées en bordure des voies.



Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont déconseillées en bordure des voies.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Annexes - abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **6- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

#### **7- Rénovation / réhabilitation**

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

### **ARTICLE UA -12- STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m<sup>2</sup> de SHON) de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain, lui appartenant, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

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

Les stationnements en sous-sol sont autorisés. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 1 place par logement.
- Pour la construction de locaux commerciaux ou à usage de bureaux et de services, il sera aménagé 1 place par tranches de 50 m<sup>2</sup> de SHON de plancher. Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la SHON affectée à ces usages n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans la même construction.
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé :
  - Une place par chambre d'hôtel,
  - Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
  - Une place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.
- Pour les constructions à usage industriel il sera aménagé une place par tranches de 50m<sup>2</sup> de SHON de plancher.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UA6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont déconseillées en bordure des voies.

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmilles, cornouillers, noisetiers, houx persistant...

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de commerces, de services, de bureaux d'activités non nuisantes et d'équipements publics. Le tissu urbain est moins dense qu'en zone UA.

Le secteur UBr correspond au périmètre de protection rapprochée du captage de Viesly. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2002 (cf tableau des servitudes et annexes du présent document), fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.

Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

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

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

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, pneus usagés,
- les campings et caravanings,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

#### ***Périmètre de captage :***

Dans le secteur UBr, pour les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées, se référer à l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2002.

## **ARTICLE UB -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappels**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non selon la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

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

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

#### **1- Alimentation en eau potable**

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

#### **2- Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle doivent être réalisés en accord avec les autorités compétentes.

### **3 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

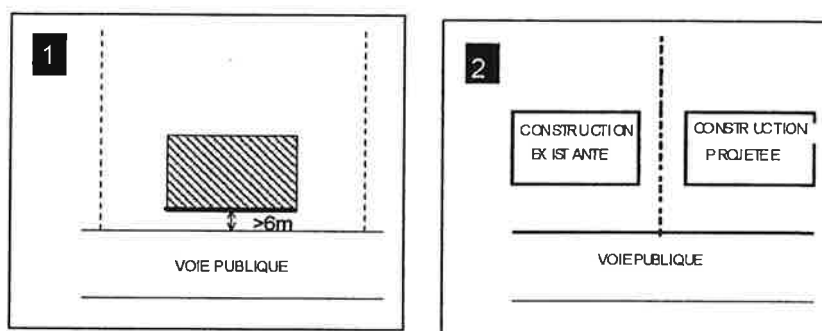
## **ARTICLE UB -6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La façade (débords de toiture pris en compte) sera implantée :

- soit en observant une marge de reculement égale ou supérieure à 6 mètres par rapport à l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue (fig.1).
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines (fig.2).



Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue ou de la limite des voies privées réalisées dans les lotissements ou opérations groupées de plus de 5 logements.

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

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

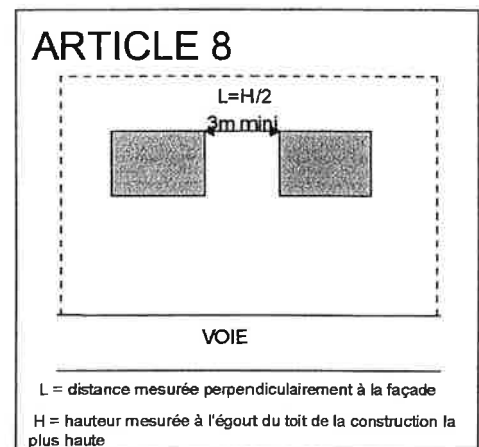
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :
  - s'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
  - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

### ARTICLE UB -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.

### ARTICLE UB -9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de la parcelle.



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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.



Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

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

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **1 - Loi Paysage**

- Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être de 30° au minimum.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **3 - Parements extérieurs - matériaux**

Les différents murs des bâtiments ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (le bois, la brique de teinte locale...)

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.

#### **4 - Clôtures**

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères,
- de murs pleins.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont déconseillées en bordure des voies.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont déconseillées en bordure des voies.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5 - Annexes - abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **6 - Dispositions diverses**

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

## ARTICLE UB -12- STATIONNEMENT

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement, sur la parcelle.
- Pour la construction de locaux commerciaux ou à usage de bureaux et de services, il sera aménagé 1 place par tranches de 50 m<sup>2</sup> de SHON de plancher. Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la SHON affectée à ces usages n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans la même construction.
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants..., il sera aménagé :
  - Une place par chambre d'hôtel,
  - Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.
- Pour les constructions à usage industriel il sera aménagé une place par tranches de 50m<sup>2</sup> de SHON de plancher.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, administratif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## ARTICLE UB -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet

### **2- Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UB6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les espaces extérieurs non-occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont déconseillées en bordure des voies.

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillés, cornouillers, noisetiers, houx persistant...

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,60.

Pour les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou agricole, le C.O.S. peut être porté à 0,8.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UL**

Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs à vocation de sports et de loisirs.

Le porche d'entrée de la zone de loisirs, identifié au plan de zonage, est protégé au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanale ou d'entrepôts,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visés à l'article UL2
- l'ouverture des terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du code de l'urbanisme
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées
- les carrières
- les bâtiments à usage agricole.

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

#### **ARTICLE UL – 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- ✓ les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à savoir équipements collectifs de sports et de loisirs.
- ✓ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

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

### ARTICLE UL – 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction doit pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeurs.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manoeuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

### ARTICLE UL – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1° Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

#### **2° Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

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

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### ARTICLE UL – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. La marge de recul par rapport à l'alignement sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit avec un minimum de 4 mètres.

En bordure des voiries départementales, les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum à compter de l'axe de la voie.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égoût du toit avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UL – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions non contiguës doivent être à une distance les unes des autres au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UL – 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UL – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UL – 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## **ARTICLE UL – 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UL – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Obligation de planter***

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE UL – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1 AU :** zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation (habitat) dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- **2 AU :** zone naturelle, non équipée, destinée à être urbanisée (habitat) à un terme non défini.

## **CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1 AU**

Les deux zones 1 AU, situées respectivement rue de la Chapelle (zone 1AUa) et chemin du Paradis (zone 1AUb), sont des zones actuellement non équipées destinées à permettre l'extension de la commune (habitat) sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ensembles de constructions groupées). L'urbanisation de la zone 1 AUb, qui comprendra au final une quarantaine de lots, se fera par phases d'aménagement successives (une quinzaine de logements par phase), afin d'assurer l'intégration progressive de la nouvelle population. Les différentes phases d'aménagement porteront sur une superficie d'au moins 1 hectare (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 1 hectare).

Pour ces deux futurs secteurs de développement, différentes orientations d'aménagement sont à respecter (principes de liaisons viaires, cheminements piétons...) conformément au document intitulé « Orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

La nature des sols n'étant pas connue dans ces secteurs, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique permettant d'apprécier la portance des sols, la présence de sources ou toute autre spécificité du sous-sol.

En raison du profil géotechnique supposé du sous-sol, la création de sous-sol est interdite.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les sous-sols sont interdits.

#### **ARTICLE 1 AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble (portant sur au minimum un hectare (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 1 hectare) pour la zone 1AUb). Si l'opération ne se fait pas sur la totalité du secteur, l'aménagement devra prévoir une jonction (viaire et piétonne) avec l'aménagement ultérieur de la zone. Pour les deux zones 1AU, une jonction automobile et piétonne est également à prévoir, à terme avec les zones 2 AU prévues à proximité (conformément au document intitulé « Orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers »).

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » (obligation de planter, accès, cheminement piéton à réaliser ou protégé, principe de liaison viaire).

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition :
  - que l'opération concerne une superficie d'au moins un hectare (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 1 hectare) pour la zone 1 AU<sub>b</sub>,
  - que le plan d'aménagement soit conforme aux conditions d'aménagement et d'équipement définies sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers »,
- les constructions de bureau à condition qu'ils soient l'accessoire d'une maison d'habitation et qu'ils n'apportent aucune gêne au cadre de l'opération
- les constructions et installations à caractère d'équipements publics,
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- Les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
  - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU - 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès se feront conformément aux indications mentionnées dans le document intitulé « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

Les voies de circulation routière doivent être jumelées à des chemins piétonniers eux-mêmes connectés aux réseaux de chemins existants.

## **ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Alimentation en eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

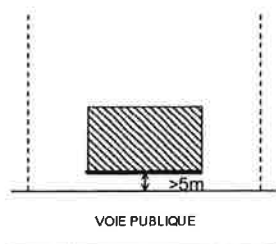
Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

## **ARTICLE 1 AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :



- implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- les marges de recul seront traitées selon les dispositions des articles 1 AU 11 (clôtures) et 1 AU 13 (plantations).

## ARTICLE 1 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

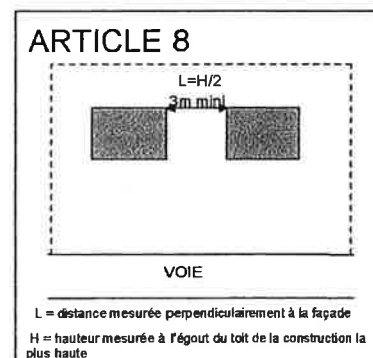
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée, selon les cas, à partir de l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue,
- à l'extérieur de cette bande :
  - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

## ARTICLE 1 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.



## ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

## ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Immeuble à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## ARTICLE 1 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **1. Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter de préférence une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera de 30° au minimum. Dans le cas de la construction de garages ou d'annexes une pente de toit inférieure peut être autorisée.

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles ou matériaux d'aspect analogue (teinte orangé non brillant). Les couvertures en tôle sont interdites.

### **2- Ouvrages en saillie**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

L'aspect et la couleur des vérandas et annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

### **3 – Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont des aspects traditionnels (le bois, la brique de teinte locale...)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.

### **4- Annexes - Abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures

Les garages et annexes faits de plaques et de poteaux en béton ne sont pas autorisés.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

### **5- clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie bocagère dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie ou de tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Les teintes autorisées pour les grillages et les clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmes, cornouillers, houx persistant, noisetiers...

### **6- Dispositions diverses**

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

## **ARTICLE 1 AU - 12 - STATIONNEMENT**

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en

tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **1 - Principes**

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

Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

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

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

- maison individuelle : 2 emplacements
- bureaux : 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE 1 AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### ***Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***Obligation de planter***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de recul prévue à l'article 1 AU 6 ci-dessus sera traitée en jardin. Il sera planté par pavillon 2 arbres haute tige ou 4 arbustes au minimum par parcelle privée.

Une bande paysagée est à prévoir le long du chemin du paradis, conformément au document intitulé « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant, noisetiers...

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.



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

#### **ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,40.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 2 AU**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées, susceptibles d'être urbanisées à moyen ou long terme. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur urbanisation ne pourra se faire qu'après modification du PLU. En cas de rétention foncière, l'urbanisation de la zone 2AUb pourra devenir prioritaire par modification du PLU.

La zone 2AUa est peut-être soumise à des risques d'inondations liés à des remontées de la nappe phréatique. Dans l'attente des préconisations du plan de prévention multirisques inondation et mouvement de terrain (prescrit le 19 juin 2001 et actuellement en cours), cette zone est pour le moment inconstructible. Par ailleurs, une partie de la zone est située dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Viesly.

Ces zones sont destinées à recevoir à terme de l'habitat et des services liés à l'habitat.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

#### **ARTICLE 2 AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment,  
Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,  
Les clôtures.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 AU – 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

**ARTICLE 2 AU – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

**ARTICLE 2 AU – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU – 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU – 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU – 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

**ARTICLE 2 AU – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du PLU :

- **A** : zone agricole,
- **N** : zone naturelle,

## CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'économie agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait liée directement à l'agriculture n'est autorisée.

Le secteur Ar correspond au périmètre de protection rapprochée du captage de Viesly. Dans ce secteur, l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2002 (cf tableau des servitudes, annexes du présent document) fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées.

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Chapelle Notre Dame du Salut, oratoire, calvaire, ferme de « Fontaine au Tertre », haie).

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

##### ***Périmètre de captage :***

Dans le secteur Ar, pour les occupations et utilisations du sol interdites ou réglementées, se référer à l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2002.

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

##### ***1 - les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :***

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

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

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant, sont autorisées (R. 123-7).

Les activités complémentaires de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, point de vente...) sont autorisées à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'il ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage (ferme de Fontaine au Tertre) est autorisé, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation,
- à usage d'hébergement (chambre d'hôte, gîte rural)
- à usage d'activité d'accueil ou de loisirs.

Le changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

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

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

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

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un recul de 20 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des RD.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut dépasser 12 mètres.

Dans le cas de silos, la hauteur est limitée à 15 mètres.

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

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

### **1 - Loi Paysage**

Différents éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Chapelle Notre Dame du Salut, oratoire, calvaire, ferme de « Fontaine au Tertre »).

### **2 - Divers**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

## **ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit faire l'objet d'un programme de plantation.

Une obligation de planter est à prévoir le long de la départementale n°16, conformément au plan de zonage.

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmilles, cornouillers, houx persistant, noisetiers...

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

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

Il n'est pas fixé de règle.



## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE N**

On répertorie trois secteurs Nh sur le territoire communal, ils correspondent à des habitations existantes non desservies par les réseaux d'assainissement. Ces habitations, situées dans l'espace agricole ne sont plus liées aujourd'hui à l'activité agricole. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés :

- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des bâtiments existants,
- la reconstruction après sinistre

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

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

#### **ARTICLE N -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Dans les secteurs Nh sont autorisés sous conditions :*

- l'aménagement pour mise aux normes de confort, la rénovation et l'extension modérée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la SHON existante,
- la reconstruction après sinistre

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

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

Les accès et voiries doivent présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

##### ***1 - Alimentation en eau potable***

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

## **2 - Assainissement**

### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Aucune construction sur les limites séparatives n'est admise. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + combles.

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **ARTICLE N – 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

##### **1) *Espaces boisés classés***

Sans objet

##### **2) *Plantations existantes***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

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

#### **ARTICLE N – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.

# ANNEXES

**1- Lexique**

**2- Note de recommandation relative aux risques archéologiques**

**3- Arrêté de déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux et d'instauration des périmètres de protection du forage de Viesly (17 janvier 2002)**

**4- Liste des arbres d'ornementation à caractère peu allergisant (R.N.S.A.)**