

Commune de

Monchy-Lagache

Département de la Somme

Plan local d'urbanisme

Projet de règlement

Document de travail du 30/08/10

Date :

30 août 2010

Phase :

Arrêt

Pièce n°

04

Mairie de Monchy-Lagache, 13, Grande rue (80 200)

Tel : 03 23 81 05 97 / fax : 03 23 81 37 09

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1ER :CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	7
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 5 : RAPPEL DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION :.....	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Caractère de la zone.....	9
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
Article U.3 : Accès et voirie	9
Article U.4 : Desserte par les réseaux	10
Article U.5 : Caractéristiques des terrains	10
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	10
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	10
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	11
Article U.9 : Emprise au sol.....	11
Article U.10 : Hauteur maximum des constructions	11
Article U.11 : Aspect extérieur.....	11
Article U.12 : Stationnement	12
Article U.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	13
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	13
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
Caractère de la zone.....	14
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	14
Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
Article AU.3 : Accès et voirie.....	14
Article AU.4 : Desserte par les réseaux.....	15
Article AU.5 : Caractéristiques des terrains.....	15
Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	15
Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	15
Article AU.9 : Emprise au sol	16
Article AU.10 : Hauteur maximum des constructions	16
Article AU.11 : Aspect extérieur	16
Article AU.12 : Stationnement	17
Article AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	17
Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	17
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	18
Caractère de la zone.....	18
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	18

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	18
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
Article A.3 : Accès et voirie.....	18
Article A.4 : Desserte par les réseaux.....	18
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	18
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	18
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	19
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	19
Article A.9 : Emprise au sol	19
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	19
Article A.11 : Aspect extérieur	19
Article A.12 : Stationnement	19
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	19
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	19
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	20
Caractère de la zone.....	20
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
Article N.3 : Accès et voirie	20
Article N.4 : Desserte par les réseaux	21
Article N.5 : Caractéristiques des terrains	21
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	21
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	22
Article N.9 : Emprise au sol.....	22
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	22
Article N.11 : Aspect extérieur.....	22
Article N.12 : Stationnement	23
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	23
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol	23
ANNEXES.....	24
ANNEXE I : REGLES GENERALES DE L'URBANISME	24
Article R111-1	24
Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.....	24
Article R111-2	24
Article R111-4.....	24
Article R111-6.....	24
Article R111-7	25
Article R111-8.....	25
Article R111-9.....	25
Article R111-10.....	25
Article R111-11	25
Article R111-12.....	25
Article R111-13.....	26
Article R111-15.....	26
Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions	26
Article R111-17	26
Article R111-18.....	26
Article R111-19.....	26
Sous-section 3 : Aspect des constructions.....	27
Article R111-21	27

Article R421-9	27
Article R421-10	27
Article R421-11	27
Article R421-12	28
ANNEXE II : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES.....	29
<i>Palette végétale indicative</i>	29
1-Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien.....	29
2- Profiter des nombreux avantages des essences locales	29
<i>Arbustes de base pour haies</i>	30
<i>Arbre de taille moyenne</i>	30
<i>Arbres de grande taille</i>	30
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	31
<i>Liste des emplacements réservés :</i>	31
Superficie.....	31
N° Objet Bénéficiaire approx.	31
ANNEXE IV : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1 7° CU)	31
n° Désignation Notice.....	31
ANNEXE IV : ANNEXES SANITAIRES	32
1- EAU POTABLE.....	32
2- ASSAINISSEMENT.....	32
3- GESTION DES DÉCHETS	32
ANNEXE V : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	32

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Monchy-Lagache.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones d'urbanisation future AU pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
- 4- Les zones agricole A pour lesquelles les dispositions du titre 5 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le 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 (art. L. 123-1 du CU)

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

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

Article 5 : Rappel des occupations et utilisations des sols soumis à autorisation ou à déclaration :

Les constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. annexes)

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone U correspond au secteur aggloméré du bourg. Ue est une zone à usage commercial, industriel et artisanal, Ut correspond au secteur de l'aérodrome.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En U et Ue

Sont interdites les constructions ou 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 :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement autorisées sous condition ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.

En Ue

Sont également interdits les bâtiments d'exploitation agricole.

En Ut

Sont interdits tous types d'occupation ou d'utilisation non liés à présence de l'aérodrome.

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

En U

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme sont identifiés [dans les plans graphiques du règlement. au plan de zonage](#). Sont autorisées sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

En Ue

Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation, en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels que matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes, ou de fumées importantes ;

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal.

En Ut

Non réglementé.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

En U, Ut et Ue

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

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.

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

En Ue

De plus, les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

En U, Ut et Ue

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin

d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines. Les ruissellements devront être limités à IL/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10L/s. »

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En Ue

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration. La superficie minimale des terrains est définie au cas par cas en fonction d'une analyse du sol et du système d'assainissement non collectif retenu.

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

En U

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal et/ou par une clôture.

Les constructions principales seront édifiées dans une bande d'implantation de 25 m par rapport aux voies.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions après sinistre ;
- aux constructions annexes ;
- à l'implantation d'un abri de jardin ou destinés aux animaux, d'une piscine non couverte.

En Ut

les bâtiments seront implantés à 25m de la route départementale et 15 m des autres voies.

En Ue

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m de l'axe des voies. Pour les postes de gardiens avec ou sans logement, pour les petits bâtiments techniques et pour les constructions à usage de bureau, ce retrait peut être réduit en fonction des besoins.

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. A défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement est au moins égale à 3 m.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées
- aux constructions annexes
- à l'implantation d'un abri de jardin ou destinés aux animaux, d'une piscine non couverte

en Ut

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. Il n'est pas fixé de retrait minimum.

En Ue

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 10m peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5m.

Une marge de reculement minimum de 15m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites à vocation principale actuelle ou future, d'habitat ou de services. Cette marge d'isolement doit être plantée.

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

En U et Ut

Non réglementé.

En Ue

La distance minimum entre deux bâtiments est de 5m. Elle doit être aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article U.9 : Emprise au sol

En U et Ut

Non réglementé.

En Ue

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions

En U

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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus combles (R+1+c) ou trois niveaux avec toit terrasse (R+2), sans dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage.

Au delà d'une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments ou parties de bâtiment ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes : garages, abris de jardins ou pour animaux, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

La hauteur totale des bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels est limitée à 15 mètres.

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.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

En Ut

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En Ue

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m sauf justifications techniques.

Article U.11 : Aspect extérieur

En U

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines en privilégiant l'implantation à l'alignement notamment Grande Rue, et à la continuité du bâti le long des voies publiques du village, au travers :

- la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- la nature et forme des percements,
- le raccordement de la continuité bâtie du village,

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

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.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment ~~existant-principal~~.

Les serres, vérandas, abris de jardin pourront avoir une toiture à une seule pente (minimum 20°).

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres. Elles auront au minimum une hauteur de 1, 50m Grande rue

Elles sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage)
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures constituées :

- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage)
- d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures constituées :

- d'un grillage non doublée d'une haie vive
- de panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes ou lasurées.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :

Les paraboles ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Bâtiments agricoles, artisanaux et industriels (neufs et extensions) :

Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Favoriser les haies champêtres.

En Ue et Ut

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Éléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

Article U.12 : Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire (R. 111-6 CU)

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévus sur l'unité foncière.

Article U.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences

équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

L'usage des thuyas est interdit.

En Ut

Des espaces boisés seront aménagés autour des parkings.

En Ue

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés ; des rideaux d'arbres, choisis parmi les essences locales, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU et AUr sont destinées à accueillir les futurs projets de la commune. La zone AU est destinée à accueillir du logement et comprend une réserve d'équipements. La zone AUr est destinée à l'accueil de logements.

Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Un minimum de 20% de logements conventionnés et 40% des logements seront de petits logements devra être réalisé dans les opérations d'ensemble.

La zone AUr sera ouverte à l'urbanisation lorsque 70% des objectifs d'urbanisation de la zone AU seront atteints.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdits

Dans les secteurs AU et AUr

Sont interdites les constructions ou 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 :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement autorisées sous condition ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.

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

Dans les secteurs AU et AUr

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les principes définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article AU.3 : Accès et voirie

Dans les secteurs AU et AUr

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

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.

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

L'aménagement de la zone devra être compatible avec les principes définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

Article AU.4 : Desserte par les réseaux

Dans les secteurs AU et AUr

Eau potable :

Toute construction, à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article AU.5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration. La superficie minimale des terrains est définie au cas par cas en fonction d'une analyse du sol et du système d'assainissement non collectif retenu.

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

Dans les secteurs AU et AUr

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par une clôture.

Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs AU et AUr

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative. A défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement est au moins égale à 3 m.

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

Non réglementé.

Article AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU.10 : Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs AU et AUr

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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus combles (R+1+c) ou trois niveaux avec toit terrasse (R+2), sans dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

Article AU.11 : Aspect extérieur

Dans les secteurs AU et AUr

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines en privilégiant l'implantation à l'alignement et à la continuité du bâti le long des voies publiques du village, au travers de :

- la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- la nature et forme des percements,

- le raccordement de la continuité bâtie du village,

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

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.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

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 ou terrasse. Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment principal.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être étudiée, au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures constituées :

- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur surmonté d'une grille
- d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures constituées :

- d'un grillage non doublé d'une haie vive
- de panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes ou lasurées.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Article AU.12 : Stationnement

Dans les secteurs AU et AUr

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 places de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Article AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les secteurs AU et AUr

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.
cf. liste des essences recommandées en annexe.

L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

Les zones agricoles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

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

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. [Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.](#)

[Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;](#)

[L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants ;](#)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

[Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.](#)

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimum de ~~dans une bande de~~ 15 m à compter de la voie ou de l'emprise publique.

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimum de ~~dans une bande de~~ 15 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas réglementées.

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

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum 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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus comble (R+1+c) ou trois niveaux avec toit terrasse (R+2), sans dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes : garages, abris de jardins ou pour animaux, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

Article A.11 : Aspect extérieur

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.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les tassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

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

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

la pente de toit variera entre 20 et 30° minimum pour les constructions à usage agricole.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment ~~existant~~ principal.

Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles :

- Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

- Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Clôtures :

Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Article A.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Ni accueillent quelques constructions d'habitation. Leur développement n'est pas souhaité. 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.

Les secteurs Nj sont des secteurs de jardins. Seuls les abris de jardins, abris pour animaux [et centres équestres](#) y sont autorisés.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ni et Nj

L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée selon les conditions suivantes :

- la surface hors œuvre nette initiale doit être supérieure ou égale à 60 m² à la date d'approbation du PLU
- la SHON autorisée représentera 30 % maximum de la SHON existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder [30 60](#) m².

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

En secteur Nj sont autorisés les abris de jardin, abris à animaux et les centres équestres.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

En secteur Ni
Assainissement
Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.
Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les ruissellements devront être limités à IL/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10L/s. »

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

En secteur Ni

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration. La superficie minimale des terrains est définie au cas par cas en fonction d'une analyse du sol et du système d'assainissement non collectif retenu.

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

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant.

En secteur Nj

Les constructions seront édifiées librement sur la parcelle.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance égale au moins égale à 3 m.

En secteur Nj

Les constructions seront édifiées de préférence sur les limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

En secteur Ni la hauteur des bâtiments ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

En secteur Nj la hauteur des abris de jardins ou pour animaux sera limitée à 2,50m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

La hauteur totale des constructions destinées au centre équestre sera limitée à 9 m.

Article N.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

En secteur Ni et Nj

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.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

La pente des serres, vérandas, abris de jardin, pour animaux et centres équestres sera au minimum de 20°.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles sont constituées :

- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures constituées :

- d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- de panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

-d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures constituées :

- d'un grillage non doublée d'une haie vive
- de panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes ou lasurées.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Article N.12 : Stationnement

En secteur N et Nj
Non réglementé.

En secteur Ni

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 places de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions limitées inférieures à 30 m² de Surface hors œuvre nette.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces boisés classés

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

En secteur Ni

Les haies vives seront constituées d'essences locales.
cf. liste des essences recommandées en annexe.
L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexes

Annexe I : Règles générales de l'urbanisme

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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 par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant

avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle

est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-15

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

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Rappel : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article R421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Annexe II : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

Cette liste de végétaux vous indique quelques essences recommandées pour la création de vos haies ou la plantation de votre jardin.

1-Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien

L'utilisation massive de mêmes essences horticoles banalise peu à peu le paysage. Les haies monospécifiques se multiplient. Les qualités de ces essences (pousse rapide, et bonne isolation visuelle) ne doivent pas masquer leurs inconvénients :

- banalisation du paysage
- appauvrissement de la biodiversité locale
- plus grande sensibilité aux maladies
- tailles fréquentes

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

Les haies diversifiées constituées d'essences locales ont des avantages indéniables :

- végétaux adaptés aux conditions du climat et du sol
- composition agréable avec une succession des floraisons, des fruits et de feuillage tout au long de l'année
- essences rustiques plus résistantes aux maladies
- augmentation de la biodiversité locale : lieu de nourrissage et de refuge pour les oiseaux, les insectes et les petits mammifères.

La haie permet de répondre à différents objectifs. Pour chacun, des essences particulières peuvent être choisies. Demandez conseil à votre pépiniériste.

En règle générale, vous pouvez privilégier une haie basse taillée (1,2 à 1,5 m) pour préserver des vues sur l'environnement ou choisir une haie libre plus haute pour constituer un écran visuel et préserver votre intimité. Ces haies ont des fonctions ornementales, écologiques et peuvent servir également de brise-vent (avec des essences comme le charme).

Arbustes de base pour haies

Ces essences locales permettent d'avoir une haie mixte fleurie et colorée avec une grande variété de baies et de feuillages.

Bourdaine (*Frangula alnus*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus anguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Neprum purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène commune (*Ligustrum vulgare*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Viorne opulus (*Viburnum opulus*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *laevigata*)

Arbre de taille moyenne

Houx (*Ilex aquifolium*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs.
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)

Arbres de grande taille

Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Érable plane et sycomore (*Acer platanoides* et *pseudoplatanus*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)

Annexe III : Liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés :

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur les deux planches du plan de zonage de la commune :

- Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 10 000
- Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
-----------	--------------	---------------------	---------------------------

À définir.

Annexe IV : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1 7° CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation ainsi qu'une notice (description succincte) des éléments classés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont localisés dans les plans graphiques.

n°	Désignation	Notice
-----------	--------------------	---------------

À définir.

Annexe IV : Annexes sanitaires

1- EAU POTABLE

11- le syndicat

12- L'eau distribuée à Monchy-Lagache

2- ASSAINISSEMENT

21- EAU USÉE

22- EAU PLUVIALE

3- GESTION DES DÉCHETS

31- Le ramassage des déchets en porte-à-porte

32- La collecte sélective des déchets ménagers

33- Déchèterie et Plate-forme de compostage

Annexe V : Liste des servitudes d'utilité publique