



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLU du 18 septembre 2006 modifié le 13  
septembre 2016

et modification simplifiée n°2 approuvée le  
14 décembre 2023

## **REGLEMENT**

**Modification simplifiée n°2  
approuvée le 14 décembre 2023**

Modification simplifiée du PLU approuvée par le Conseil Municipal le 13 septembre 2016

Modification simplifiée du PLU approuvée par le Conseil Communautaire le 14 décembre 2023

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Dispositions applicables à la zone UB .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>23</b>
Dispositions applicables à la zone AU .....	244
Dispositions applicables à la zone AUh .....	333
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ..</b>	<b>43</b>
Dispositions applicables à la zone A .....	44
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>53</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	54
<b>TITRE 6 : ANNEXES .....</b>	<b>66</b>

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (e ; a...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

#### **ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface hors œuvre nette équivalente, est autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone.

**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

C'est la zone urbaine centrale développée de part et d'autre de la rue de Beauvais, la rue de Gournay (RD1), la rue Rouge et la rue du Lavoir aux dames.

Elle regroupe les équipements (mairie, école), les commerces, les services et la plupart des éléments de patrimoine et d'identité de la commune (église, ferme du Colombier, espaces publics...).

La confortation de l'animation de centre bourg à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...), la valorisation des paysages urbains historiques et la qualité de composition architecturale et paysagère sont recherchées.

Elle inclut un corps de ferme voué aux activités agricoles (Ferme du Colombier).

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- L'implantation des nouvelles constructions à destination industrielle, d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

### **ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.**

#### **2- Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.



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

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, s'il existe.
- En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.  
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.  
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.
- L'assainissement interne doit être de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles ...), le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont : dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales, les cours d'eau et les cavités souterraines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### **3. Distribution électrique**

Les branchements au réseau électrique doivent être enterrés.

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

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Une implantation en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :
  - Lorsque la construction assure une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes ;
  - Avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Toute construction au-delà d'un retrait de 30 mètres par rapport à l'alignement est interdite.

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions en façade sur l'alignement doivent être implantés sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement.
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres minimum.
- Les constructions au-delà de 20 mètres doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.
- Seuls les annexes et garages inférieurs ou égaux à 20 mètres carrés pourront être implantés en limite séparative sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable.

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



- **Matériaux et couleurs**

- Sont recommandés :
  - La pierre ;
  - La brique, qui mérite d'être conservée ne sera ni enduite, ni peinte ;
  - Les enduits d'un ton sable, beige, bistre, coquille d'œuf soutenu, lissés ou grattés, avec une granulométrie variée, à base de chaux et sable ou de produits prêts à l'emploi utilisant la chaux.
  - Les enduits (ou peintures pour les menuiseries) de ton soutenu à condition qu'il se réfère aux couleurs des matériaux traditionnels (ton brique, torchi...).
- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

- **Façades**

- En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets doivent éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades, soit par la fragmentation du bâti.
- Pour les façades à l'alignement, les raccordements doivent être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

- **Energies renouvelables**

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures sur l'alignement doivent être constituées de murs pleins en pierres appareillées ou murs enduits ou d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètre maximum surmonté d'un barreaudage en aluminium ou d'une barrière en bois (le matériau composite d'aspect bois est admis).
- Des dispositions différentes (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive) pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.
- Les clôtures édifiées en limites séparatives seront constituées de murs, murets, grillages doublés ou non d'une haie vive, simple dispositif végétale et ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.
- Uniquement sur les limites séparatives, est tolérée l'utilisation d'une plaque en béton limitée à 0,60 mètre de hauteur en soubassement de la clôture.

- **Autres**

- Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia
- Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

- Collecte des déchets :
  - Les constructions autorisées doivent disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

#### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur deux, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :
  - Au moins un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non closes par logement (uniquement en cas de construction nouvelle avec accès direct sur la rue) ou au minimum 2 places non couvertes par logement dans les autres cas ;
  - Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;
  - Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, à un gîte ou à une chambre d'hôtes.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur du terrain : 1,5% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

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

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.  
 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.  
 En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m<sup>2</sup> d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition privilégiera :
  - \* la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UA. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone d'extension de l'urbanisation à caractère peu dense et discontinu, où prédomine la fonction résidentielle sous forme de constructions pavillonnaires, loties ou non loties :

- Derrière la clos
- L'argilière et le pré Groux
- La planquette

Elle inclut également des secteurs bâtis à l'écart : hameau du Montchel et hameau de l'Argilière, caractérisés par des implantations discontinues et en retrait.

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

### ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension des constructions à destination industrielle, d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

### ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.**

#### **2- Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers.





- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales, les cours d'eau et les cavités souterraines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

### **3. Distribution électrique.**

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres au moins sur l'alignement.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
- Toute construction au-delà d'un retrait de 40 mètre par rapport à l'alignement est interdite.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres minimum.
- La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, pour les constructions en deuxième rideau implantées à plus de 30 mètres, doit être égale à 6 mètres minimum.
- Seuls les annexes et garages inférieurs ou égaux à 20 mètres carrés pourront être implantés en limite séparative sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout pour les constructions autorisées. Au-delà de la hauteur de 6 mètres, un seul niveau en comble sera autorisé.
- Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

### **• Toitures**

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.
- Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

### **• Matériaux et couleurs**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Le recours à des matériaux traditionnels (pierre de pays, brique pour les murs, petites tuiles plates de ton brun en toiture) est encouragé.
- Les enduits éviteront le blanc. On leur préférera d'un ton sable, beige, bistre, coquille d'œuf soutenu, lissés ou grattés, avec une granulométrie variée, à base de chaux et sable ou de produits prêts à l'emploi utilisant la chaux.
- Les tons soutenus – dans un nuancier qui rappelle les couleurs des matériaux traditionnels – sont encouragés lors qu'ils font partie d'une composition polychromique ou pour les menuiseries.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celle en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.





### SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone UB. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone non entièrement ou pas équipée destinée à recevoir des extensions d'urbanisation futures à vocation mixte dans l'objectif de conforter le centre-bourg.

Identifiée par le PADD, elle concerne les arrières nord du centre-bourg, en prolongement des urbanisations du cœur de bourg.

Sa qualification urbaine (prolongement du centre-bourg) et sa mixité (habitat, équipements, activités, commerces, loisirs) sont recherchées.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Certaines dispositions sont précisées dans les Orientations Particulières d'aménagement du présent PLU

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

### ARTICLE AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation des constructions à destination industrielle, d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

### ARTICLE AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.**

#### **2- Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie.  
(Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers »).

**3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- L'implantation ou l'extension **des constructions et utilisations du sol à usage hôtelier, de commerces d'accompagnement et petites activités ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, d'équipements publics ou d'intérêt général**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'elles s'inscrivent dans le cadre des Orientations particulières d'aménagement.
- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le respect des orientations particulières d'aménagement ;

- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ; certaines prescriptions édictées dans les articles 6 et 7 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés.

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

### ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

### ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées aux orientations particulières d'aménagement :**
  - Soit à l'alignement ;
  - Soit en retrait de l'alignement de 5 mètres au moins et ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.

### ARTICLE AU 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le secteur A des orientations particulières d'aménagement, les constructions doivent être implantées :**
  - Sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement ;
  - Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres minimum.
- **Dans le secteur B des orientations particulières d'aménagement, les constructions doivent être implantées :**

- Sur l'une au plus des limites séparatives joignant l'alignement ;
- Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres minimum.

**ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres (et R+1+C) à la plus grande des deux hauteurs (acrotère ou faîtage) pour les constructions autorisées.
- Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les constructions à vocation d'équipement.
- Pour les annexes : la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 5,50 m au faîtage.
- (Voir annexe « Calcul de la hauteur).
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (sportives...) dont la hauteur est imposée par destination (mats, poteaux, cheminées...).

**ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

- **Toitures**

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments aussi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

- Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

• **Matériaux et couleurs :**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Le recours à des matériaux traditionnels (pierre de pays, brique pour les murs, petites tuiles plates de ton brun en toiture) est encouragé.
- Les enduits éviteront le blanc. On leur préférera d'un ton sable, beige, bistre, coquille d'œuf soutenu, lissés ou grattés, avec une granulométrie variée, à base de chaux et sable ou de produits prêts à l'emploi utilisant la chaux.
- Les tons soutenus – dans un nuancier qui rappelle les couleurs des matériaux traditionnels – sont encouragés lors qu'ils font partie d'une composition polychromique ou pour les menuiseries.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.
- Les parties de toit à pente(s) doivent être couvertes de petites tuiles plates en terre cuite de couleur brune, d'ardoise ou de matériaux d'aspect similaire.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.
- Les couleurs ne doivent pas être en rupture avec l'environnement direct de la construction.

• **Façades :**

- En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets doivent éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades, soit par la fragmentation du bâti.
- Pour les façades à l'alignement, les raccordements doivent être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagelement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

• **Energies renouvelables**

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

### ● Clôtures :

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 m.
- Les clôtures sur l'alignement le cas échéant doivent être constituées :
  - \* d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive.
  - \* d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,90m maxi surmonté d'un barreaudage en aluminium ou d'une barrière en bois (le matériau composite d'aspect bois est admis) et doublé ou non d'une haie vive.
- Les clôtures édifiées en limite séparative seront constituées de murs, murets, grillages doublés ou non d'une haie vive, simple dispositif végétal et ne pourront excéder 2 mètres. Uniquement sur les limites séparatives, est tolérée l'utilisation d'une plaque de béton limitée à 0,60 mètre de hauteur en soubassement de la clôture.

### ● Autres :

#### - **Distribution radiodiffusion – Télévision - Multimédia**

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

#### - **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

## ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* **Habitation** : 2 places par logement autorisé, sauf logement social (1 place par logement)
- \* **Bureaux et services** : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SHON.
- \* Installations nécessaires au **service public ou d'intérêt collectif** : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> SHON.
- Pour les **groupements d'habitations et les équipements autorisés**, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues) quelle que soit leur destination.  
Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur deux, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.

- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur du terrain : 1,5% de la SHON au moins.

### ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul, retraits par rapport aux espaces boisés classés...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- **Les espaces paysagés**, à dominante végétale doivent être aménagés **en pleine terre**, sur une surface égale au **minimum à 35 % de la surface totale du terrain**.

Les espaces paysagés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings et espaces de circulation automobile.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
  - \* la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- La préservation des haies, des talus, noues et fossés est vivement recommandée. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent est interdit.
- Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement.

**SECTION III : POSSIBILITÉS  
D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone AU. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.



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

### ARTICLE AUh 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- L'implantation des constructions à destination industrielle, d'entrepôts, de commerces, d'artisanat d'hôtellerie ou agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

### ARTICLE AUh 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

#### 2- Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie.  
(Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers »).

#### 3. Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

#### 4. Sont admises sous-conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à abriter **des activités de bureau, de services** de moins de 150 m<sup>2</sup> SHON, **lorsqu'elles s'exercent dans l'habitation** et à condition qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect

dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voie publique.

- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ; certaines prescriptions édictées dans les articles 6 et 7 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les constructions destinées aux équipements publics** ou aux **équipements d'intérêt général** à destination culturelle, de loisir, sportive, scolaire, sociale ou administrative dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- **Les exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés.

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

### ARTICLE AUh 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne doit être de type séparatif et doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau et délivrée dans le cadre d'une convention de déversement qui en fixe les modalités techniques et financières.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :
- Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en



## ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.





- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur du terrain : 1,5% de la SHON au moins.

### **ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul, retraits par rapport aux espaces boisés classés...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

- Les espaces paysagés, à dominante végétale doivent être aménagés en pleine terre, sur une surface égale au minimum à 50 % de la surface totale du terrain.

Les espaces paysagés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings et espaces de circulation automobile.

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
  - \* la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- La préservation des haies, des talus, noues et fossés est vivement recommandée. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent est interdit.
- Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement.

**SECTION III : POSSIBILITÉS  
D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé dans la zone AU h. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

**TITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE AGRICOLE**

<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b></p>
--

**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

C'est la zone constituée des espaces cultivés du plateau à l'Est de la commune : Les Quarante Huit Mines, Les Beurons, le Feu jumelle et la Marquayenne.

Les possibilités d'utilisation du sol y sont restreintes en raison de la qualité des sols et de l'activité agricole existante.

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

### ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### ■ Dans toute la zone :

##### • Sont interdits

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à destination industrielle, de bureau ou de service, commerciale, d'artisanat, d'hôtellerie ou à destination exclusivement d'entrepôts non agricoles.
- Les constructions à destination d'habitation non directement liées à l'activité agricole.
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

### ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 1- Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

#### 2- Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie.  
(Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers »).

### **3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après,**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à destination agricole ou d'habitation agricole, à condition que l'habitation soit implantée à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions, occupations et utilisations du **sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural** (gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, établissements hippiques à destination de loisir...), dans la mesure où ces activités constituent le prolongement d'une activité agricole existante ou s'exercent dans des bâtiments implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document.
- Les **travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités non agricoles**, implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, avec ou sans changement de destination, à condition que les activités s'exercent dans l'enveloppe bâtie existante et qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ; certaines prescriptions édictées dans les articles 6 et 7 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **L'ouverture de carrière**, sous réserve qu'elle soit destinée aux usages agricoles
- les **exhaussements et affouillements de sol**, directement liés aux travaux de construction autorisés

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

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé vers la RD 1.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

- L'alimentation en eau potable pour les bâtiments à usage d'habitation doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.  
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.  
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.
- En cas d'assainissement autonome, il est demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire sera d'au moins 250m<sup>2</sup> pour les habitations.
- L'assainissement interne doit être de type séparatif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées le cas échéant.
- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif le cas échéant doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont :

- dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales, les cours d'eau et les cavités souterraines.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## **2- Distribution électrique :**

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

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

Sans objet.

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

- 1- Les constructions doivent être **implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu :
  - **Le retrait par rapport à l'alignement doit être de 8 m au moins ;**
- 2- **Une implantation différente pourra être admise :**
  - pour les constructions existantes à l'alignement qui pourront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
  - pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 8 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
  - Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain

### **Article A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**

- **Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité**, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 8 mètres minimum.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère) des constructions autorisées ne peut excéder :
  - \* 12 m pour les constructions autorisées (Voir annexe « Calcul de la hauteur).
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :
  - \* les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles...) dont la hauteur est imposée par destination (silos...).

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UB 11 leur sont applicables.**

**2- Pour les autres constructions ou installations :**

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

- **Matériaux et couleurs**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
  - Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
  - Les couvertures apparentes, en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.
  - Les couvertures de bâtiments seront de couleurs sobres, en harmonie avec l'environnement, dans les tons rouge brique, marron foncé (ton tuile ancienne), ocre-bois ou sombre (ton ardoise).
  - Le bardage bois est vivement recommandé.
  - En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.
- **Energies renouvelables**
    - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 m.
- Les clôtures sur l'alignement le cas échéant doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie : grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive de type haie bocagère
- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

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

- L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non imperméabilisés (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart sur le plateau ou le coteau agricole) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL</b></p>
---

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé dans la zone A. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.



**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

**ZONE NATURELLE**

<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b></p>
--

**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

- C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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 :
  - espaces boisés et coteaux dominant le village :
  - massif boisé du Haut Bray de l'Oise
  - espaces ouverts de l'ouest de la commune : Les Grands Champs, Le Vaucroux, Les Courtils Noël, Les Champs Beaux Feux
  
- Un sous-secteur « a » désigne les parties de la zone comprenant les hameaux de la Frénoye, de Courcelles et du « Château » dans lesquels le bâti peut évoluer (réhabilitation avec ou sans changement de destination, extension modérée).

<p style="text-align: center;"><b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES</b></p>
---

**ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

■ **Dans toute la zone :**

• **Sont interdits :**

- L'implantation des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à destination industrielle, commerciale, d'artisanat ou à destination exclusivement d'entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
- l'implantation des nouvelles constructions à destination d'habitation.

■ **Sont interdits dans toute la zone, hors sous-secteur « a » :**

- L'implantation ou l'extension des constructions et installations, permanentes ou temporaires, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation à destination agricole ou d'habitation agricole (directement liée et nécessaire à l'exploitation).

## ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### ■ Dans toute la zone :

#### 1. Toute occupation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.

#### 2- Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Par référence à la présomption de découverte de vestiges archéologiques, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la Direction Régionale de l'Archéologie.  
(Voir zonage archéologique in annexe « Périmètres particuliers »).

#### 3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après,

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain ; certaines prescriptions édictées dans les articles 6 et 7 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- **Les abris pour animaux** sous réserve qu'ils ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> de SHON et 50 m<sup>2</sup> s'ils sont liés à une activité agricole.
- **Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document**, avec ou sans changement de destination, à condition que les activités s'exercent principalement dans l'enveloppe bâtie existante et qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques.

#### 4. De plus, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après, en sous-secteur « a » :

- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation, en harmonie avec la construction principale existante.

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés .
- Les constructions à destination agricole dans la mesure où elles constituent le prolongement d'une activité agricole existante.
- Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, établissements hippiques à destination de loisir, hôtels, séminaires...), de bureaux ou services, dans la mesure où ces activités s'exercent dans des bâtiments existants ou en constituent des extensions modérées et n'apportent pas de gêne sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.
- Les équipements publics ou d'intérêt général, dans la mesure où ces activités s'exercent dans des bâtiments existants et sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

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

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé vers la RD1.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

- Compte-tenu de leur fonction (réception du public, habitation), tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 2. Assainissement

- En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.  
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.  
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.
- En cas d'assainissement autonome, il est demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, situé en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire sera d'au moins 250 m<sup>2</sup> pour les habitations.
- L'assainissement interne doit être de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées le cas échéant.
- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles...), le raccordement au réseau collectif le cas échéant doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont : dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales, les cours d'eau et les cavités souterraines.
- - Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

## 2. Distribution électrique :

Les réseaux électriques doivent être enterrés.

### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être **implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu :
  - **Le retrait par rapport à l'alignement doit être de 8 m au moins ;**
2. Une implantation différente pourra être admise sauf application d'une servitude d'emplacement réservé :
  - pour les constructions existantes à l'alignement qui peuvent être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
  - pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 8 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
  - Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**
  - **Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité**, la marge de à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 8 mètres minimum.

## **2. Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées**

- lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative
- lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère) des constructions autorisées ne doit pas excéder 12 mètres.  
(Voir annexe « Calcul de la hauteur).
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :
  - \* les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (sportives...) dont la hauteur est imposée par destination (mats, poteaux...).

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article UB 11 leur sont applicables.**
- **Pour les autres constructions ou installations :**

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

- **Matériaux et couleurs**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les couvertures apparentes, en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

- Les couvertures de bâtiments seront de couleurs sobres, en harmonie avec l'environnement, dans les tons rouge brique, marron foncé (ton tuile ancienne) ou ocre-bois.
- Le bardage bois est vivement recommandé.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.
- **Energies renouvelables**
  - L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 m.
- Les clôtures sur l'alignement le cas échéant doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie : grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive de type haie bocagère

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes (prolongement ou reconstitution de murs en bauge, en pierre...) ainsi que pour des raisons de sécurité.

- Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière.

- **Autres réseaux**

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées doivent disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur la parcelle.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation autorisées :
  - \* deux places par logement.
- pour les équipements et structures d'hébergement et d'accueil autorisées :
  - \* 1 place par chambre ou 1 place par 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, personnels, visiteurs ; livraisons, deux-roues) quelle que soit leur destination.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1,5% de la SHON au moins.



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

### **■ Dans toute la zone :**

- L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non imperméabilisés (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur berges des cours d'eau ou des étangs ; abords de constructions isolées implantées à l'écart...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- La protection et la remise en état des haies, talus, noues et fossés est imposée.
- Il est recommandé de consulter l'annexe « Espaces libres et plantations » du présent règlement.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **■ En particulier, en sous-secteur « a » :**

- Les espaces paysagés, à dominante végétale doivent être aménagés en pleine terre, sur une surface égale au minimum à 80 % de la surface totale du terrain.

Les espaces paysagés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas des parkings et espaces de circulation automobile.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL</b></p>
---

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé dans la zone N. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre, tout en préservant notamment les surfaces libres nécessaires aux circulations et au stationnement.

**TITRE 6**  
**ANNEXES**

## ANNEXES DÉFINITIONS

### ■ Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente (5% et plus), la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur autorisée de plus de 1,50 m.

### ■ 1er et 2ème rideau

La bande d'implantation d'une construction sur un terrain est définie par la projection orthogonale, sur le plan perpendiculaire à la limite d'emprise publique, des parties de cette construction faisant vis-à-vis à la limite d'emprise publique.

Une construction est réputée en premier rideau si :

- elle est à l'alignement, ou
- s'il n'existe aucune autre construction, édifiée en tout ou en partie, dans sa bande d'implantation.

Dans le cas contraire, la construction est dite de 2<sup>ème</sup> rideau.

Une construction dont l'une des façades au moins est réputée de premier rideau doit être considérée, en totalité et exclusivement, de premier rideau.

- Sont comprises comme **annexes** (« qui se rattachent à quelque chose de plus important ») au sens du présent dossier : les constructions et installations, à usage d'habitation ou non, qui viennent en extension d'un bâtiment principal, qu'elles soient adossées, reliées à lui par un mur, un auvent ou tout autre élément construit ou indépendantes.

Sauf prescriptions contraires mentionnées au règlement :

1. les annexes ne peuvent être édifiées que dans la zone constructible de la parcelle;
2. les annexes ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles constituent l'extension;
3. les annexes ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension;
4. toute construction implantée sur une parcelle bâtie mais ne répondant pas aux points 2 et 3 ci-dessus sera considérée comme bâtiment principal et devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur dans la zone sans pouvoir se prévaloir de la qualité « d'annexe ».

## ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernant notamment :

- 1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
- 2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

#### **EXTENSION MESUREE.**

S'applique aux constructions d'habitation existantes qui ne respectent pas les règles des articles 3 à 14 de la zone dans laquelle elles sont implantées.

L'extension MESUREE s'entend comme une extension bâtie, attenante ou non, à une construction déjà existante pour :

- l'amélioration des conditions d'habitabilité : création d'une salle de bains, de toilettes, d'un local chaufferie... dans la limite de 10 m<sup>2</sup> maximum ;
- l'amélioration des conditions de confort : adjonction d'une véranda, d'un garage, d'une cave, d'une buanderie... dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- la création ou l'extension d'une pièce de vie : cuisine, salon / salle à manger, chambre, comble aménagé, bureau, bibliothèque... dans la limite de 30 m<sup>2</sup> maximum.

## ANNEXE

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

***Les essences ligneuses locales recommandées pour les haies sont les suivantes :***

Essences caducifoliées	Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)	Fusain d'Europe (euonymus europaeus)
	Charme (Carpinus betulus)	Genêt à balais (Cytisus scoparius)
	Chêne pédonculé (Quercus robur)	Groseillier (Ribes sp)
	Chêne sessile (Quercus petraea)	Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)
	Cornouiller mâle (Cornus mas)	Noisetier (Corylus avellana)
	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Prunellier (Prunus spinosa)
	Eglantier (Rosa canina)	Ronces (Rubus sp)
	Epine vinette (Berberis vulgaris)	Sureau noir (Sambucus nigra)
	Erable champêtre (Acer campestre)	Viorne lantane (Viburnum lantana)
	Erable sycomore (Acer pseudoplatanu*s)	Viorne obier (Viburnum opulus)

Essence marcescente	Troène (Ligustrum vulgare)	
---------------------	----------------------------	--

Essences sempervirentes	Buis (Buxus sempervirens)	Houx (Ilex aquifolium)
-------------------------	---------------------------	------------------------

Les haies sur voies composées d'essences ligneuses non locales sont déconseillées, excepté pour constituer des haies fleuries.

Le fleurissement en bordure de rue, à l'intérieur des propriétés est conseillé, notamment les bordures associant des plantes vivaces le long des trottoirs (iris des jardins (*Iris Germanica*), rosiers anciens ou anglais...).

***Les essences ligneuses recommandées pour les espaces libres autres que les haies sont les suivantes (elles correspondent à des essences ligneuses locales) :***

Essences caducifoliées		Essence sempervirente
Arbres	Arbustes et arbrisseaux	Arbuste
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)	Houx (Ilex aquifolium)
Bouleau pubescent (Betula pubescens)	Cornouiller mâle (Cornus mas)	Buis (Buxus sempervirens)
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	

Charme (Carpinus betulus)	Eglantier (Rosa canina)	
Châtaignier (Castanea sativa)	Epine vinette (Berberis vulgaris)	
Chêne pédonculé (Quercus robur)	Fusain d'Europe (euonymus europaeus)	
Chêne sessile (Quercus petraea)	Genêt à balais (Cytisus scoparius)	
Erable champêtre (Acer campestre)	Groseillier (Ribes sp)	
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	Noisetier (Corylus avellana)	
Saule (Salix sp)	Prunellier (Prunus spinosa)	
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	Prunier (Prunus sp)	
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	Ronces (Rubus sp)	
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	Sureau noir (Sambucus nigra)	
Tremble (populus tremula)	Troène (Ligustrum vulgare)	
	Viorne lantane (Viburnum lantana)	
	Viorne obier (Viburnum opulus)	

Cette liste ne s'applique pas aux vergers.